



Ville de Neufchâtel-en-Bray

Modification n°3 du PLU

Règlement

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 : Champ d'application territorial du plan

CHAPITRE 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols et de construction

CHAPITRE 3 : Division du territoire en zones

CHAPITRE 4 : Adaptations mineures

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 : zone U

CHAPITRE 3 : zone UY (secteur UYb)

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 4 : Zones AUc, AUd, AUy.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 5 : Zone A et zone N (secteurs Na, Nj, Ne, Nb et sous-secteur Nbc)

TITRE V : PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES FIGURANT AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

CHAPITRE 6 : dispositions applicables aux secteurs de risques naturels liés aux inondations de la Béthune

CHAPITRE 7 : dispositions applicables aux secteurs de risques naturels liés aux inondations par ruissellement

CHAPITRE 8 : dispositions applicables aux secteurs de risques liés à la présence de cavités souterraines

CHAPITRE 11 : dispositions applicables aux secteurs de risques technologiques

CHAPITRE 12 : dispositions applicables aux éléments de paysage à protéger

CHAPITRE 13 : dispositions applicables aux Emplacements Réservés

CHAPITRE 14 : dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de Neufchâtel en Bray. Il fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, ainsi que les règles concernant l'implantation des constructions. Son contenu est conforme à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme. Il est complété par des documents graphiques.

CHAPITRE 2 : Portée respective du règlement et des autres législations et réglementations d'occupation des sols et de construction

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles suivants du règlement national d'urbanisme, qui permettent de refuser une autorisation de construire, ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R.111-15 : conséquences dommageables pour l'environnement ;
 - R.111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels ou urbains, des perspectives monumentales.
2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur un document graphique, et récapitulées dans les annexes.
3. Les dispositions plus contraignantes susceptibles d'être imposées au titre de législations ou réglementations particulières, notamment celles relatives à l'eau, aux déchets, à l'environnement, aux installations classées, à l'énergie, à la protection contre les nuisances sonores, aux implantations commerciales, à la construction et à l'habitation, au règlement sanitaire départemental,...
4. Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans, et de ceux pour lesquels elles ont été maintenues dont la liste est reportée en annexe au PLU.
5. Les dispositions applicables en vertu de certains actes et à l'intérieur de certains périmètres, lesquels sont également reportés à titre informatif en annexe au PLU, notamment :
 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain ;
 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées ;
 - Les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
 - Les bois et forêts soumis au code forestier ;
 - L'acte instituant la zone de publicité restreinte de Neufchâtel en Bray ;
 - Les zones où s'applique l'obligation du permis de démolir.

CHAPITRE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres et sections du présent règlement.

Le PLU divise le territoire :

En zones Urbaines :

- Les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud et Ue constituent les zones centre et périphériques de la commune, à vocation mixte ; Le secteur Uv correspond au terrain affecté aux gens du voyage.
- La zone UY correspond à la zone à vocation économique. Elle comprend un secteur (UYb). Le secteur UYb, outre sa vocation d'accueillir les activités artisanales et industrielles, autorise les constructions à vocation de tourisme et loisirs.

En zone Á Urbaniser :

- La zone AU qui regroupe les secteurs AUc, AUd et AUy ;

En zones et secteurs Naturels :

- Les zones N : n'ont pas vocation à être urbanisées, elles regroupent notamment l'ensemble des espaces boisés du territoire communal ;
- Le secteur Na : constitués des hameaux ou des maisons isolées, ces secteurs n'a pas vocation à évoluer de façon significative. Seules des constructions ne portant pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, peuvent être autorisées ;
- Le secteur Nj : délimite les jardins familiaux ;
- Le secteur Ne : il est réservé à l'accueil des entreprises et installations liées à l'exploitation du bois ;
- Le secteur Nb : délimite les espaces naturels à vocation de tourisme et de loisirs.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques.

Par ailleurs, sont reportés sur les documents mentionnés ci-dessus :

- les emplacements réservés pour la réalisation de projets publics,
- les espaces boisés classés,
- les secteurs de risques naturels liés aux inondations, ruissellements, affaissements ou éboulements,
- les secteurs de risques technologiques,
- les secteurs à protéger au titre de l'article L 123.1 alinéa h « pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique ».

CHAPITRE 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, encadre l'utilisation des adaptations mineures :

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

La zone U est une zone urbaine à vocation mixte. Elle comprend cinq secteurs:

- **un secteur Ua**, correspondant au centre ville, de forte densité, dont l'urbanisation est continue. Il est à vocation principale d'habitat, de commerces, et d'équipements ;
- **un secteur Ub**, de moyenne densité, dont l'urbanisation est discontinue. Il est à vocation principale d'habitat ;
- **un secteur Uc**, de moyenne densité à vocation principale d'habitat individuel ;
- **un secteur Ud**, de renouvellement urbain et de moyenne densité correspondant au quartier d'habitat social de l'Hôpital. Il est à vocation principale d'habitat ;
- **un secteur Ue**, regroupant les équipements de la ville principalement à vocation scolaire, sportive et liée à la santé ;
- **un secteur Uv**, destiné à l'accueil des gens du voyage.

Avertissements

- *La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels et technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique'.*
- *Aux abords des voies bruyantes précisées au plan 'voies bruyantes', les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, indiqués en annexes du présent PLU).*

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les terrains ou parcs résidentiels aménagés pour l'accueil résidentiel des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs à l'exception de ceux, dûment autorisés en secteur Uv, réservés à l'usage exclusif des gens du voyage.
- 1.2. Le stationnement de toute(s) caravane(s) ou résidence(s) mobile(s) de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- 1.3. Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois :
 - 1.3.1. Les parcs d'attractions,
 - 1.3.2. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils sont soumis à autorisation,
 - 1.3.3. Les garages collectifs de caravanes.

- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- 1.5. Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.6. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction exclusive d'entrepot.

ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

- 2.1. **Dans le secteur Uv**, seules sont autorisées les constructions et installations réservées à l'usage exclusif des gens du voyage.
- 2.2. Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2.3. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
 - **2.3.1.** L'extension des bâtiments existants.
 - **2.3.2.** Les annexes jointives ou non des bâtiments existants.
 - **2.3.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension (cf. 2.3.1. et 2.3.2.), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, et sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.

SECTION 2

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1.** Les aménagements ou constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile l'accès, la circulation et l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères etc. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de desserte et de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 3.2.** Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3.** Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.4.** Les opérations nouvelles doivent être établies de telle sorte qu'elles réservent toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET COLLECTE DES DECHETS

- 4.1.** Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2.** Eaux pluviales :
- 4.2.1.** La séparation des eaux usées et pluviales est obligatoire.
- 4.2.2.** Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

- 4.2.3.** Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés en privilégiant les techniques dites alternatives et intégrées (type noue, tranchées drainantes, toit stockant, mare tampon, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum de la pluie centennale locale et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha aménagé.**

- 4.2.4.** En cas d'impossibilité technique, notamment par absence de terrain suffisant, ou en cas de nécessité d'évacuer l'excès du ruissellement, les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement pluvial s'il existe (canalisation, caniveau ou fossé), après que toutes dispositions aient été prises pour limiter le débit de fuite.

- 4.2.5.** En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, sans modifier l'exutoire existant, ni augmenter le débit, sauf justification par une étude d'impact.

4.3. Eaux usées :

- 4.3.1.** Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un branchement particulier, en respectant les caractéristiques de ce réseau. En cas d'absence de réseau public, d'impossibilité de raccordement, et dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionnés à l'article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux normes techniques en vigueur, en fonction notamment de l'aptitude du sol.

- 4.3.2.** Tout dispositif d'assainissement autonome doit tenir compte des projets éventuels de réalisation ou d'adaptation du réseau collectif, les raccordements conformes étant obligatoires dès la mise en service, à la charge du constructeur.

- 4.3.3.** Les eaux usées non domestiques sont rejetées soit au réseau public lorsqu'il existe, soit au milieu naturel, dans des conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur, et après une autorisation particulière de la collectivité et une convention de rejet.

4.4. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 4.4.1.** Tout nouveau raccordement doit être enterré ou aéro-souterrain chaque fois que la structure du réseau le permet.

4.5. Collecte des déchets :

- 4.5.1.** Les constructions nouvelles doivent comporter des aires ou des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf s'il existe une impossibilité technique avérée.
- 4.5.2.** Le stationnement des conteneurs en dehors des heures de ramassage, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

6.1. Règles générales :

- 6.1.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait de 2 mètres minimum.
- 6.1.2.** Pour les autres constructions, lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté. Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement sur au moins 4 parcelles contiguës.

Dans les autres cas, les règles suivantes s'appliquent :

6.1.3. Secteurs Ua et Ub :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait de 2 mètres.

6.1.4. La règle précédente ne s'applique pas, dans les cas visés :

- à l'article U-2. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquels l'implantation est autorisée, soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, soit en continuité du bâti de la construction existante.
- à l'article U-2. alinéa 2.3.3, pour lesquels, soit l'implantation initiale, soit l'implantation à l'alignement de l'emprise publique doivent être respectées.

6.1.5. Secteur Uc :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5,00 mètres mesurés à partir de l'emprise publique.

6.1.6. La règle précédente ne s'applique pas, dans les cas visés :

- à l'article U-2. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquels l'implantation doit respecter un recul minimum de 1,50 mesurés à partir de l'emprise publique.
- à l'article U-2. alinéa 2.3.3, pour lesquels, soit l'implantation initiale, soit un recul minimum de 1,50 mètre mesurés à partir de l'emprise publique doivent être respectés.

6.1.5. Secteurs Ud, Ue et Uv :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou respecter un recul minimum de 1,00 mètres mesurés à partir de l'emprise publique.

6.2. Règles particulières :

6.2.1. Des retraits ponctuels inférieurs à 3 mètres sont admis pour les constructions implantées majoritairement à l'alignement.

6.2.2. Des pans coupés à l'angle de deux voies sont autorisés.

6.2.3. Des balcons, oriels et autres avancées sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :

- soit au plus égale à 1 mètre,
- se situe à plus de 3,00 mètres de haut, par rapport au sol,

Ces 2 dispositions se cumulent.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Secteurs Ua et Ub :**

7.1.1. Les constructions doivent être implantées soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction $L \geq H / 2$ sans être inférieure à 3,00 mètres soit en limite séparative.

7.2. Secteur Uc :

7.2.1. Les constructions doivent être implantées soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction $L \geq H / 2$ sans être inférieure à 3,00 mètres soit en limite séparative.

7.3. Secteurs Ud, Ue et Uv :

7.3.1. En limite de secteurs, les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction $L \geq H / 2$ sans être inférieure à 3,00 mètres.

7.3.2. Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction $L \geq H / 2$.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Secteur Ua : Il n'est pas fixé de prescription particulière.

9.2. Secteurs Ub, Ud et Ue : Pour l'ensemble des constructions le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

9.3. Secteur Uc : Pour l'ensemble des constructions le coefficient d'emprise au sol est fixé à 25% maximum de la superficie totale de l'unité foncière. Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas visés :

- à l'article U-2. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquels, le coefficient d'emprise au sol est porté à 35% maximum.
- à l'article U-2. alinéa 2.3.3, pour lesquels, le coefficient d'emprise au sol initial doit être respecté.

9.4. Secteurs Uv : Pour l'ensemble des constructions le coefficient d'emprise au sol est fixé à 20% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Secteurs Ua, Ub et Ue :**

10.1.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 12 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.

10.1.2. Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

10.2. Secteur Ud :

10.2.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 15 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.

10.2.2. Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

10.3. Secteur Uc :

10.3.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.

10.3.2. Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

10.4. Secteur Uv :

10.4.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

11.1.1. La mise en œuvre des matériaux, doit garantir la pérennité et la durabilité de la construction. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

11.1.2. Les constructions, par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur) et le traitement des façades, doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.

- 11.1.3.** Les extensions mesurées des bâtiments existants et les locaux annexes doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.1.4.** Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télédistribution) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, climatiseurs, coffrets de comptage et de raccordement, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.
- 11.1.5.** Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception, doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la voie doit être limité au maximum. Les antennes collectives seront placées en toiture.

11.2. Façades :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété.

- 11.2.1.** Des prescriptions particulières peuvent être édictées si le traitement des façades visibles depuis une voie est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation, notamment concernant les façades « aveugles ».
- 11.2.2.** Les façades doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des façades et des ouvertures. Le marquage de l'ordonnancement peut notamment être réalisé par la mise en œuvre de modénatures. Lorsqu'elles existent, elles doivent être conservées ou restituées.
- 11.2.3.** Sur les constructions anciennes en brique, silex, moellon, bloc de pierre, ossatures bois etc. (...), tout revêtement rapporté est interdit, sauf nécessité technique ou architecturale le justifiant, notamment si l'ensemble de la façade est en très mauvais état. Sur les façades anciennes, les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- 11.2.4.** En cas de changement de destination d'un commerce, les travaux devront faire l'objet d'un traitement préservant la physionomie initiale de la devanture.

11.3. Devantures :

Nonobstant le règlement local de publicité des enseignes et de pré-enseignes, qui doit être respecté, les règles qui suivent doivent s'appliquer lorsqu'elles sont plus restrictives.

- 11.3.1.** Les devantures commerciales et autres activités doivent être composées en harmonie (prise en compte du rythme des ouvertures, de leur proportion, de la nature et de la couleur des matériaux,...) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. D'autres conceptions de devantures (ex : façades commerciales sur plusieurs niveaux,...) peuvent être autorisées sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement. Si le commerce occupe un ou des niveaux supérieurs, les percements d'origine, ne seront pas modifiés.

- 11.3.2.** Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
- 11.3.3.** Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local et doivent être ajourés, sauf nécessité technique ou architecturale qu'il convient de démontrer.
- 11.3.4.** Les enseignes parallèles et perpendiculaires des devantures commerciales seront placées en dessous des appuis de fenêtres du premier étage. Les enseignes parallèles seront de préférence en lettres découpées. Les caissons lumineux sont interdits.

11.4. Ouvertures et Menuiseries :

- 11.4.1.** Les dispositifs de volets traditionnels (persiennes, volets battants ...) existants seront conservés ou restitués.
- 11.4.2.** Sauf prescription technique dûment justifiée, les menuiseries anciennes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront restituées dans leurs formes (cintrage, imposte, modénatures, proportions...), et leurs dimensions (sections des cadres et petits bois, dormants et ouvrants). Le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit.
- 11.4.3.** Sur les façades anciennes, les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- 11.4.4.** Tout comblement d'une ouverture existante devra être réalisé en retrait de 3 cm minimum par rapport au nu de la façade.

11.5. Toitures :

- 11.5.1.** Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en harmonie avec le caractère dominant des constructions environnantes.
- 11.5.2.** Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés sur les ouvertures des façades sur lesquelles elles se situent. Les châssis de toit seront encastrés.
- 11.5.3.** Pour les constructions neuves, les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement.
- 11.5.4.** Les dispositifs solaires posés en toiture devront être intégrés harmonieusement à la toiture.

11.6. Clôtures :

- 11.6.1.** Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de clôture en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.
- 11.6.2.** Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destiné à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites. De même sont interdits tout revêtement rapporté sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre etc. (...) sauf nécessité technique le justifiant, notamment si l'ensemble de la clôture est en très mauvais état.

ARTICLE U-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins nouveaux engendrés par les constructions et installations nouvelles, par les réhabilitations, changements d'affectation ou d'usage, et par les reconstructions après démolitions (concomitantes) sur un même terrain, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération, par application des normes et prescriptions du présent article.

Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain (concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, acquisition dans un parc privé, ou participation à la commune, si elle est instituée, en vue de la réalisation de parcs publics).

- 12.2.** Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif (services publics, culture, sports, enseignement) :

Il n'est pas fixé de norme.

Le nombre de places autorisé ou imposé tiendra compte des caractéristiques de l'établissement (notamment en cas de reconversion d'un bâtiment) et de sa situation par rapport aux réseaux de transports collectifs et aux parkings publics (polyvalence d'utilisation des aires).

- 12.3.** Pour les autres constructions, les aires de stationnement des véhicules à moteur sont exigées à raison de (arrondi au nombre entier inférieur) :

12.3.1. Dans le secteur Ua :

- Pour l'habitat : aucune place de stationnement n'est exigée.
- Pour le commerce, l'hôtellerie et l'artisanat : au moins une place pour 70 m² de SHON, pour les surfaces hors oeuvre nettes supérieures à 200 m² ;
- Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N.

12.3.2. Dans les secteurs Ub, Ud et Ue:

- Pour l'habitat : au moins 1,5 place par logement nouveau créé.
- Pour le commerce, l'hôtellerie et l'artisanat : au moins une place pour 70 m² de SHON, pour les surfaces hors oeuvre nettes supérieures à 200 m² ;
- Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N.

12.3.3. Dans le secteur Uc :

- Pour l'habitat : au moins 2 places par logement nouveau créé.
- Pour le commerce, l'hôtellerie et l'artisanat : au moins une place pour 70 m² de SHON, pour les surfaces hors oeuvre nettes supérieures à 200 m² ;
- Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N.

12.4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.5. Stationnement des vélos abrités :

Il doit être aménagé des aires ou locaux pour le stationnement des cycles, à raison de :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,00 m² par logement,
- pour les bureaux et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1,00 m² pour 50 m² de SHON ;

12.6. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE U -13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

13.2. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20. Seront principalement utilisées les essences locales : charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).

13.3. En limite de zone A et zone N, la plantation de haies bocagère est obligatoire.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine à vocation économique. Elle comprend un secteur :

- un secteur UYb, à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles, le secteur autorise l'implantation d'activités de tourisme et de loisirs.

Avertissements

- *La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels et technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique'.*
- *Aux abords des voies bruyantes précisées au plan 'voies bruyantes', les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, indiqués en annexes du présent PLU).*

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation sauf celles nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 1.3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

A l'exception du secteur UYb :

- 1.4. Les terrains ou parcs résidentiels aménagés pour l'accueil résidentiel des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs.
- 1.5. Le stationnement de toute(s) caravane(s) ou résidence(s) mobile(s) de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- 1.6. Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois :
 - 1.6.1. Les parcs d'attractions,

- 1.6.2. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils sont soumis à autorisation,
- 1.6.3. Les garages collectifs de caravanes.

Dans le secteur UYb :

- 1.7. Toutes les autres constructions et utilisations du sol non énoncées à l'article 2.

ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées dans le reste de la zone :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 2.2. L'extension, la modification et le reconstruction à l'identique après sinistre des installations classées existantes.

Dans le secteur UYb :

- 2.3. Les constructions et occupations du sol, à vocation commerciale et de service public ou d'intérêt collectif, à usage de tourisme et de loisirs.

SECTION 2

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1.** Les aménagements ou constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile l'accès, la circulation et l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères etc.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de desserte et de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 3.2.** Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3.** Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.4.** Les opérations nouvelles doivent être établies de telle sorte qu'elles réservent toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET COLLECTE DES DECHETS

- 4.1.** Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2.** Eaux pluviales :
- 4.2.1.** La séparation des eaux usées et pluviales est obligatoire.
- 4.2.3.** Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.
- 4.2.3.** Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés en privilégiant les techniques dites alternatives et intégrées (type noue, tranchées drainantes, toit stockant, mare tampon, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum de la pluie centennale locale et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha aménagé.**

4.2.4. En cas d'impossibilité technique, notamment par absence de terrain suffisant, ou en cas de nécessité d'évacuer l'excès du ruissellement, les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement pluvial s'il existe (canalisation, caniveau ou fossé), après que toutes dispositions aient été prises pour limiter le débit de fuite.

4.2.5. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, sans modifier l'exutoire existant, ni augmenter le débit, sauf justification par une étude d'impact.

4.3. Eaux usées :

4.3.1. Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un branchement particulier, en respectant les caractéristiques de ce réseau. En cas d'absence de réseau public, d'impossibilité de raccordement, et dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionnés à l'article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux normes techniques en vigueur, en fonction notamment de l'aptitude du sol.

4.3.2. Tout dispositif d'assainissement autonome doit tenir compte des projets éventuels de réalisation ou d'adaptation du réseau collectif, les raccordements conformes étant obligatoires dès la mise en service, à la charge du constructeur.

4.3.3. Les eaux usées non domestiques sont rejetées soit au réseau public lorsqu'il existe, soit au milieu naturel, dans des conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur, et après une autorisation particulière de la collectivité et une convention de rejet.

4.4. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

4.4.1. Tout nouveau raccordement doit être enterré ou aéro-souterrain chaque fois que la structure du réseau le permet.

4.5. Collecte des déchets :

- 4.5.1.** Les constructions nouvelles doivent comporter des aires ou des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf s'il existe une impossibilité technique avérée.
- 4.5.2.** Le stationnement des conteneurs en dehors des heures de ramassage, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération.

ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

6.1. Règles générales :

- 6.1.1.** Toute construction doit observer un recul minimum de 10,00 mètres par rapport aux berges de la Béthune.
- 6.1.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait de 2 mètres minimum.
- 6.1.3.** Les autres constructions doivent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 5 mètres minimum, soit en continuité du bâti de la construction existante. Lorsqu'il existe un alignement de fait, il peut être respecté. Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement sur au moins 4 parcelles contiguës.

ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction $L \geq H/2$ sans être inférieure à 2,00 mètres. Si la construction s'adosse à un bâtiment existant, l'implantation en limite séparative est autorisée.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. Pour l'ensemble des constructions le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 15 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.
- 10.2. Les dispositifs d'une hauteur plus importante, nécessités par le processus industriel exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des hauteurs supérieures, dans la limite de 20 mètres, sous réserve d'être dûment motivé au dossier de demande d'autorisation.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

- 11.1.1. La mise en œuvre des matériaux, doit garantir la pérennité et la durabilité de la construction. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.
- 11.1.2. L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les programmes.

11.1.3. Les constructions, par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur) et le traitement des façades, doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.

11.1.4. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télédistribution) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, climatiseurs, coffrets de comptage et de raccordement, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.2. Façades :

11.2.1. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété.

11.3. Clôtures :

11.3.1 La hauteur des clôtures ne pourra excéder 3,00 mètres.

11.3.2 Les clôtures grillagées seront doublées d'une haie végétale plantée du côté espace public.

11.3.3 Les clôtures végétales et les plantations seront constituées d'essences locales (voir annexes) : charme, houx, noisetier, hêtre, aubépine,...

ARTICLE UY-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins nouveaux engendrés par les constructions et installations nouvelles, par les réhabilitations, changements d'affectation ou d'usage, et par les reconstructions après démolitions (concomitantes) sur un même terrain, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération, par application des normes et prescriptions du présent article.

Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain (concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, acquisition dans un parc privé, ou participation à la commune, si elle est instituée, en vue de la réalisation de parcs publics).

12.2. Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- Activités artisanales et industrielles : 1 place par emploi et nombre de places suffisants pour les visiteurs, livreurs et poids lourds
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Commerces : 1 place par tranche de 60 m² de SHON, non comprises les surfaces de stationnement des poids lourds.
- Autres constructions : 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.3.** Des espaces de stationnement des deux roues abrités correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de locaux d'activités à raison d'un minimum d'1 place pour 5 salariés.
- 12.4.** Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1.** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.
- 13.2.** Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20. Seront principalement utilisées les essences locales : charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
- 13.3.** En limite de zone A et zone N, la plantation de haies bocagère est obligatoire.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU est destinée au développement futur de la ville. Elle comprend trois secteurs:

- un secteur AUc, correspondant aux espaces de développement résidentiel à proximité du centre-ville. Il est à vocation principale d'habitat ;
- un secteur AUd, de moyenne densité, destiné à l'accueil d'opérations d'habitat, aux typologies diversifiées. Il est à vocation principale d'habitat ;
- un secteur AUy, il est à vocation d'activités commerciales en prolongement de la zone d'activité de Neuville Ferrières ;

Avertissements

- *La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels et technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique'.*
- *Aux abords des voies bruyantes précisées au plan 'voies bruyantes', les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, indiqués en annexes du présent PLU).*

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les terrains ou parcs résidentiels aménagés pour l'accueil résidentiel des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs.
- 1.2. Le stationnement de toute(s) caravane(s) ou résidence(s) mobile(s) de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- 1.3. Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois :
 - 1.3.1. Les parcs d'attractions,
 - 1.3.2. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils sont soumis à autorisation,
 - 1.3.3. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

- 1.5. Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.6. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction exclusive d'entrepôt.

ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
 - **2.2.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 30% de SHOB. et de SHON, et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - **2.2.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 30% de SHOB. et de SHON, et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - **2.2.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée (cf. 2.3.1. et 2.3.2.), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, et sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.

SECTION 2

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1.** Les aménagements ou constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile l'accès, la circulation et l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères etc. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de desserte et de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 3.2.** Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3.** Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.4.** Les opérations nouvelles doivent être établies de telle sorte qu'elles réservent toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET COLLECTE DES DECHETS

- 4.1.** Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2.** Eaux pluviales :
- 4.2.1.** La séparation des eaux usées et pluviales est obligatoire.
- 4.2.2.** Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

- 4.2.3.** Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés en privilégiant les techniques dites alternatives et intégrées (type noue, tranchées drainantes, toit stockant, mare tampon, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum de la pluie centennale locale et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha aménagé.**

- 4.2.3.** En cas d'impossibilité technique, notamment par absence de terrain suffisant, ou en cas de nécessité d'évacuer l'excès du ruissellement, les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement pluvial s'il existe (canalisation, caniveau ou fossé), après que toutes dispositions aient été prises pour limiter le débit de fuite.

- 4.2.5.** En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, sans modifier l'exutoire existant, ni augmenter le débit, sauf justification par une étude d'impact.

4.3. Eaux usées :

- 4.3.1.** Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un branchement particulier, en respectant les caractéristiques de ce réseau. En cas d'absence de réseau public, d'impossibilité de raccordement, et dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionnés à l'article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux normes techniques en vigueur, en fonction notamment de l'aptitude du sol.
- 4.3.2.** Tout dispositif d'assainissement autonome doit tenir compte des projets éventuels de réalisation ou d'adaptation du réseau collectif, les raccordements conformes étant obligatoires dès la mise en service, à la charge du constructeur.
- 4.3.3.** Les eaux usées non domestiques sont rejetées soit au réseau public lorsqu'il existe, soit au milieu naturel, dans des conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur, et après une autorisation particulière de la collectivité et une convention de rejet.

4.4. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 4.4.1.** Tout nouveau raccordement doit être enterré ou aéro-souterrain chaque fois que la structure du réseau le permet.

4.5. Collecte des déchets :

- 4.5.1.** Les constructions nouvelles doivent comporter des aires ou des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf s'il existe une impossibilité technique avérée.
- 4.5.2.** Le stationnement des conteneurs en dehors des heures de ramassage, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

Règles générales :

- 6.1.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait de 2 mètres minimum.

Dans les autres cas, les règles suivantes s'appliquent :

6.1.2. Secteur AUc :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5,00 mètres mesurés à partir de l'emprise publique.

- 6.1.3.** La règle précédente ne s'applique pas, dans les cas visés :

- à l'article U-2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2, pour lesquels l'implantation doit respecter un recul minimum de 1,50 mesurés à partir de l'emprise publique.
- à l'article U-2. alinéa 2.2.3, pour lesquels, soit l'implantation initiale, soit un recul minimum de 1,50 mètre mesurés à partir de l'emprise publique doivent être respectés.

6.1.4. Secteur AUd :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5,00 mètres mesurés à partir de l'emprise publique de la RD 928 et de 2,00 mètres mesurés à partir de l'emprise publique des autres voies.

6.1.5. Secteur AUy :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10,00 mètres mesurés à partir de l'emprise publique.

6.2. Règles particulières :

6.2.1. Des pans coupés à l'angle de deux voies sont autorisés.

6.2.2. Des balcons, oriels et autres avancées sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'implantation autorisée :

- soit au plus égale à 1 mètre,
- se situe à plus de 3,00 mètres de haut, par rapport au sol,

Ces 2 dispositions se cumulent.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Secteurs AUc et AUd :**

7.1.1. En limite de secteurs, les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction $L \geq H / 2$ sans être inférieure à 3,00 mètres.

7.1.2. Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter en limite ou observer un recul minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. Secteur AUy :

7.2.1. En limite de secteurs, les constructions doivent observer un recul au moins égal à 10 mètres.

7.2.2. Dans les autres cas, les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction $L \geq H / 2$ sans être inférieure à 5,00 mètres.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Secteur AUd : Pour l'ensemble des constructions le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2. Secteurs AUc et AUy : Pour l'ensemble des constructions le coefficient d'emprise au sol est fixé à 35% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Secteur AUd :**

- 10.1.1.** La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 12 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.
- 10.1.2.** Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

10.2. Secteur AUc :

- 10.2.1.** La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.
- 10.2.2.** Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

10.3. Secteur AUy :

- 10.3.1.** La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 15 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.
- 10.3.2.** Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

- 11.1.1.** La mise en œuvre des matériaux, doit garantir la pérennité et la durabilité de la construction. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.
- 11.1.2.** Les constructions, par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur) et le traitement des façades, doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.
- 11.1.3.** Les extensions mesurées des bâtiments existants et les locaux annexes doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.1.4.** Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télédistribution) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, climatiseurs, coffrets de comptage et de raccordement, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.
- 11.1.5.** Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception, doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la voie doit être limité au maximum. Les antennes collectives seront placées en toiture.

11.2. Façades :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété.

- 11.2.1.** Des prescriptions particulières peuvent être édictées si le traitement des façades visibles depuis une voie est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation, notamment concernant les façades « aveugles ».
- 11.2.2.** Les façades doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des façades et des ouvertures. Le marquage de l'ordonnement peut notamment être réalisé par la mise en œuvre de modénatures. Lorsqu'elles existent, elles doivent être conservées ou restituées.
- 11.2.3.** Sur les constructions anciennes en brique, silex, moellon, bloc de pierre, ossatures bois etc. (...), tout revêtement rapporté est interdit, sauf nécessité technique ou architecturale le justifiant, notamment si l'ensemble de la façade est en très mauvais état. Sur les façades anciennes, les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- 11.2.4.** En cas de changement de destination d'un commerce, les travaux devront faire l'objet d'un traitement préservant la physionomie initiale de la devanture.

11.3. Devantures :

Nonobstant le règlement local de publicité des enseignes et de pré-enseignes, qui doit être respecté, les règles qui suivent doivent s'appliquer lorsqu'elles sont plus restrictives.

- 11.3.1.** Les devantures commerciales et autres activités doivent être composées en harmonie (prise en compte du rythme des ouvertures, de leur proportion, de la nature et de la couleur des matériaux,...) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. D'autres conceptions de devantures (ex : façades commerciales sur plusieurs niveaux,...) peuvent être autorisées sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement. Si le commerce occupe un ou des niveaux supérieurs, les percements d'origine, ne seront pas modifiés.
- 11.3.2.** Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.
- 11.3.3.** Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local et doivent être ajourés, sauf nécessité technique ou architecturale qu'il convient de démontrer.
- 11.3.4.** Les enseignes parallèles et perpendiculaires des devantures commerciales seront placées en dessous des appuis de fenêtres du premier étage. Les enseignes parallèles seront de préférence en lettres découpées. Les caissons lumineux sont interdits.

11.4. Ouvertures et Menuiseries :

- 11.4.1.** Les dispositifs de volets traditionnels (persiennes, volets battants ...) existants seront conservés ou restitués.
- 11.4.2.** Sauf prescription technique dûment justifiée, les menuiseries anciennes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront restituées dans leurs formes (cintrage, imposte, modénatures, proportions...), et leurs dimensions (sections des cadres et petits bois, dormants et ouvrants). Le remplacement des cadres bâtis et ouvrants de fenêtres par d'autres plus épais est proscrit.
- 11.4.3.** Sur les façades anciennes, les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- 11.4.4.** Tout comblement d'une ouverture existante devra être réalisé en retrait de 3 cm minimum par rapport au nu de la façade.

11.5. Toitures :

- 11.5.1.** Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en harmonie avec le caractère dominant des constructions environnantes.

11.5.2. Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés sur les ouvertures des façades sur lesquelles elles se situent. Les châssis de toit seront encastrés.

11.5.4. Pour les constructions neuves, les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement.

11.5.4. Les dispositifs solaires posés en toiture devront être intégrés harmonieusement à la toiture.

11.6. Clôtures :

11.6.1. Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de clôture en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

11.6.2. Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destiné à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites. De même sont interdits tout revêtement rapporté sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre etc. (...) sauf nécessité technique le justifiant, notamment si l'ensemble de la clôture est en très mauvais état.

ARTICLE AU-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins nouveaux engendrés par les constructions et installations nouvelles, par les réhabilitations, changements d'affectation ou d'usage, et par les reconstructions après démolitions (concomitantes) sur un même terrain, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération, par application des normes et prescriptions du présent article.

Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain (concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, acquisition dans un parc privé, ou participation à la commune, si elle est instituée, en vue de la réalisation de parcs publics).

12.2. Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif (services publics, culture, sports, enseignement) :

Il n'est pas fixé de norme.

Le nombre de places autorisé ou imposé tiendra compte des caractéristiques de l'établissement (notamment en cas de reconversion d'un bâtiment) et de sa situation par rapport aux réseaux de transports collectifs et aux parkings publics (polyvalence d'utilisation des aires).

12.3. Pour les autres constructions, les aires de stationnement des véhicules à moteur sont exigées à raison de (arrondi au nombre entier inférieur) :

12.3.1. Dans le secteur AUd :

- Pour l'habitat : au moins 1,5 place par logement .

- Pour le commerce, l'hôtellerie et l'artisanat : au moins une place pour 70 m² de SHON, pour les surfaces hors oeuvre nettes supérieures à 200 m² ;
- Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N.

12.3.2. Dans les secteurs AUc et AUy :

- Pour l'habitat : au moins 2 places par logement nouveau créé.
- Pour le commerce, l'hôtellerie et l'artisanat : au moins une place pour 70 m² de SHON, pour les surfaces hors oeuvre nettes supérieures à 200 m² ;
- Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N.

12.4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.5. Stationnement des vélos abrités :

Il doit être aménagé des aires ou locaux pour le stationnement des cycles, à raison de :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,00 m² par logement,
- pour les bureaux et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1,00 m² pour 50 m² de SHON ;

12.6. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

13.2. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20. Seront principalement utilisées les essences locales : charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).

13.3. En limite de zone A et zone N, la plantation de haies bocagère est obligatoire.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est une zone à vocation exclusivement agricole. Elle a pour but la préservation de l'intérêt agricole des terres. Toute installation ou construction qui ne soit nécessaire au fonctionnement d'une activité agricole est interdite.

Avertissements

- *La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels et technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique'.*
- *Aux abords des voies bruyantes précisées au plan 'voies bruyantes', les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, indiqués en annexes du présent PLU).*

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les terrains ou parcs résidentiels aménagés pour l'accueil résidentiel des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs.
- 1.2. Le stationnement de toute(s) caravane(s) ou résidence(s) mobile(s) de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- 1.3. Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois :
 - 1.3.1. Les parcs d'attractions,
 - 1.3.2. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils sont soumis à autorisation,
 - 1.3.3. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- 1.5. Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.6. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.

- 1.7. Toute installation ou construction qui n'est pas nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, exceptées celles mentionnées dans l'article A-2.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont autorisés à condition que leur localisation ou situation ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromettent pas les activités agricoles en raisons notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités ainsi que leurs extensions et annexes directement liées à l'agriculture.
- Les installations classées directement liées à l'agriculture.
- La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble fasse l'objet d'un aménagement en maison d'habitation nécessaire à l'économie agricole.
- Le changement de destination de bâtiments désignés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement n'est pas préjudiciable à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- **2.2.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 30% de SHOB. et de SHON, et d'emprise au sol) des bâtiments existants, liés à l'exploitation agricole.
- **2.2.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 30% de SHOB. et de SHON, et d'emprise au sol) des bâtiments existants, liés à l'exploitation agricole.
- **2.2.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée (cf. 2.2.1. et 2.2.2.), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, et sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1.** Les aménagements ou constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile l'accès, la circulation et l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères etc. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de desserte et de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 3.2.** Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de chemins départementaux ou voies communales, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'accès.
- 3.3.** Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET COLLECTE DES DECHETS

- 4.1.** Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2.** Eaux pluviales :
- 4.2.1.** La séparation des eaux usées et pluviales est obligatoire.
- 4.2.2.** Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.
- 4.2.3.** Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés en privilégiant les techniques dites alternatives et intégrées (type noue, tranchées drainantes, toit stockant, mare tampon, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum de la pluie centennale locale et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha aménagé.**

- 4.2.4.** En cas d'impossibilité technique, notamment par absence de terrain suffisant, ou en cas de nécessité d'évacuer l'excès du ruissellement, les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement pluvial s'il existe (canalisation, caniveau ou fossé), après que toutes dispositions aient été prises pour limiter le débit de fuite.
- 4.2.5.** En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, sans modifier l'exutoire existant, ni augmenter le débit, sauf justification par une étude d'impact.

4.3. Eaux usées :

- 4.3.1.** Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un branchement particulier, en respectant les caractéristiques de ce réseau. En cas d'absence de réseau public, d'impossibilité de raccordement, et dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionnés à l'article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux normes techniques en vigueur, en fonction notamment de l'aptitude du sol.
- 4.3.2.** Tout dispositif d'assainissement autonome doit tenir compte des projets éventuels de réalisation ou d'adaptation du réseau collectif, les raccordements conformes étant obligatoires dès la mise en service, à la charge du constructeur.
- 4.3.3.** Les eaux usées non domestiques sont rejetées soit au réseau public lorsqu'il existe, soit au milieu naturel, dans des conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur, et après une autorisation particulière de la collectivité et une convention de rejet.

4.4. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 4.4.1.** Tout nouveau raccordement doit être enterré ou aéro-souterrain chaque fois que la structure du réseau le permet.

4.5. Collecte des déchets :

- 4.5.1.** Les constructions nouvelles doivent comporter des aires ou des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf s'il existe une impossibilité technique avérée.
- 4.5.2.** Le stationnement des conteneurs en dehors des heures de ramassage, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être compatible avec la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif et pour préserver l'intérêt paysager de la zone, tout terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 1000 m².

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

- 6.1.** En dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.
- 6.2.** Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées existante, à modifier ou à créer.
- 6.3.** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2. sous réserve des conditions qui y sont mentionnées, qui pourront s'implanter sur un retrait au moins égal à 5 m.

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

- 7.1.** Par rapport aux Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques, toute nouvelle construction quelque soit son usage, devra respecter un recul minimum de 30 m.
- 7.2.** Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à 15 m au droit de la limite séparative.
- 7.3.** Les constructions nouvelles situées sur une parcelle ayant une mitoyenneté avec la zone A, peuvent s'implanter sur cette limite séparative. Si tel n'est pas le cas, les articles A-7.1 et A-7.2 doivent s'appliquer.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale hors tout, de toute nouvelle construction à usage d'habitation, ne doit pas excéder 10 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.
- 10.2.** La réhabilitation, l'extension et la reconstruction à l'identique de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article A-11 sont respectées.
- 10.3.** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2. sous réserve des conditions qui y sont mentionnées. Pour les constructions dont il est fait mention dans cet article, à l'exception des reconstructions à l'identique, la hauteur maximum mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture ne devra pas excéder 4 m.
- 10.4.** La hauteur maximum des constructions nouvelles à usage agricole n'est pas réglementée.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1.** Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

- 11.1.2.** Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.
- 11.1.3.** Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4.** Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.5.** Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.
- 11.2. L'aspect**
- 11.2.1.** Pour les bâtiments à usage agricole on privilégiera les clins de bois. Si on choisit le bardage métallique, il sera de couleur sombre.
- 11.2.2.** Pour les revêtements et peintures de façade de tout bâtiment quelque soit son usage, les teintes criardes et le blanc pur sont interdits quand ils constituent la teinte principale de la construction. Les enduits seront choisis dans une gamme en harmonie avec le paysage environnant.
- 11.3. Les toitures**
- 11.3.1.** Pour les bâtiments à usage agricole, les matériaux de couverture seront de couleur foncée, ardoise ou tuile ou dans les mêmes tons que les bardages visés en 11.2.1. L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments agricoles.
- 11.3.2.** Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être mates, de ton ardoise ou tuile. Les matériaux et la teinte seront choisis en fonction du paysage environnant.
- 11.4. Les clôtures**
- 11.4.1.** Les parcelles bâties doivent être obligatoirement closes en limite d'emprise publique.
- 11.4.2.** Les clôtures en limite des chemins ruraux devront être constituées de haies bocagères.
Dans les autres situations, les clôtures devront être constituées de haies ou de clôtures bois. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers des portails.

Les haies seront principalement constituées d'essences locales. Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci ne doivent pas être visible depuis l'espace public.

- 11.4.3.** Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.5. Adaptation au sol

- 11.5.1.** Les constructions à usage d'habitation devront par leur style et leur conception être adaptées à la topographie du sol. Sur les terrains plats, la cote de leur rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

ARTICLE A-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1** Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- 13.2** Les talus, fossés et mares seront conservés.
- 13.3** Les bois, forêts et alignements repérés au plan sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R.130-1 à R. 130-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **N**

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique et écologique.

Elle comprend :

- Un secteur **Nj** qui délimite les sites consacrés aux jardins familiaux.
- Un secteur **Na**, urbanisé sous forme de hameaux éloignés du centre-ville, en contact avec les communes rurales voisines et avec les espaces naturels.
- Un secteur **Nb**, correspondant aux espaces naturels aménagés le long de la Béthune et à vocation de tourisme de loisirs. Le sous-secteur **Nbc**, correspond à l'emprise du camping.
- Un secteur **Ne**, permettant les constructions et installations liées à l'exploitation du bois.

Avertissements

- *La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels et technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique'.*
- *Aux abords des voies bruyantes précisées au plan 'voies bruyantes', les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, indiqués en annexes du présent PLU).*

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes constructions non visées aux articles N-2.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées dans tous les secteurs :

2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de construction particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté.

- 2.2.** Les aménagements liés à la valorisation des lieux, à l'activité forestière, à l'accueil du public en forêt, à la découverte du milieu naturel.
- 2.3.** Les travaux de reconstruction, réhabilitation, redistribution, réaménagement suivants, qui sont autorisés à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée) :
- **2.3.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 30% de SHOB. et de SHON, et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - **2.3.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 30% de SHOB. et de SHON, et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - **2.3.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée (cf. 2.3.1. et 2.3.2.), sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, et sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.

En outre, sont autorisés :

2.4. Dans les secteurs Na :

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées :

- 2.4.1.** Les constructions à usage d'habitation,
- 2.4.2.** Les commerces de proximité correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- 2.4.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5. Dans le secteur Nj :

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées :

- 2.5.1.** Les constructions et installations liées et nécessaires aux jardins familiaux, ainsi que l'amélioration et la mise en sécurité des constructions et installations existantes.
- 2.5.2.** Les abris de jardin doivent avoir une surface maximale de 9 m², et être conçus spécifiquement pour les besoins et la pratique du jardinage familial, à raison d'un abri par jardin exploité.

2.6. Dans le secteur Nb :

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées :

Les constructions et installations liées au tourisme, aux loisirs et à l'accueil du public.

Dans le sous-secteur Nbc :

Seules les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation du camping existant.

2.7. Dans le secteur Ne :

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées :

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation du bois.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Les aménagements ou constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile l'accès, la circulation et l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères etc.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de desserte et de sécurité mentionnées ci-dessus.

3.2. Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de chemins départementaux ou voies communales, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'accès.

- 3.3. Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux pluviales :

4.2.1. La séparation des eaux usées et pluviales est obligatoire.

4.2.2. Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

4.2.3. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés en privilégiant les techniques dites alternatives et intégrées (type noue, tranchées drainantes, toit stockant, mare tampon, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum de la pluie centennale locale et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha aménagé.**

4.2.4. En cas d'impossibilité technique, notamment par absence de terrain suffisant, ou en cas de nécessité d'évacuer l'excès du ruissellement, les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement pluvial s'il existe (canalisation, caniveau ou fossé), après que toutes dispositions aient été prises pour limiter le débit de fuite.

4.2.5. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, sans modifier l'exutoire existant, ni augmenter le débit, sauf justification par une étude d'impact.

4.3. Eaux usées :

- 4.3.1. Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un branchement particulier, en respectant les caractéristiques de ce réseau. En cas d'absence de réseau public, d'impossibilité de raccordement, et dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionnés à l'article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux normes techniques en vigueur, en fonction notamment de l'aptitude du sol.
- 4.3.2. Tout dispositif d'assainissement autonome doit tenir compte des projets éventuels de réalisation ou d'adaptation du réseau collectif, les raccordements conformes étant obligatoires dès la mise en service, à la charge du constructeur.
- 4.3.3. Les eaux usées non domestiques sont rejetées soit au réseau public lorsqu'il existe, soit au milieu naturel, dans des conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur, et après une autorisation particulière de la collectivité et une convention de rejet.

4.4. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 4.4.1. Tout nouveau raccordement doit être enterré ou aéro-souterrain chaque fois que la structure du réseau le permet.

4.5. Collecte des déchets :

- 4.5.1. Les constructions nouvelles doivent comporter des aires ou des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf s'il existe une impossibilité technique avérée.
- 4.5.2. Le stationnement des conteneurs en dehors des heures de ramassage, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1. Pour préserver l'intérêt paysager de la zone et pour être compatible avec la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif, tout terrain, pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 1000 m². Dans le cas d'un assainissement autonome, il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

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

- 6.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique.
- 6.2.** Les autres constructions, quelque soit leur usage doivent s'implanter sur un retrait de 5 mètres minimum, comptés à partir de la limite d'emprise publique.
- 6.3.** Les deux règles précédentes ne s'appliquent pas dans les cas visés à l'article N.2. alinéas 2.3.1. et 2.3.2., pour lesquels l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2,00 mètres minimum, soit en continuité du front bâti de la construction existante.

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

- 7.1.** Toutes constructions, quel que soit leur usage, doivent s'implanter soit sur la (ou les) limite(s) séparative(s), soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) mesuré à l'égout de la toiture.

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

- 7.2.** Sur une même propriété, toutes constructions, quel que soit leur usage, doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) mesuré à l'égout de la toiture.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**9.1. Dans les secteurs Na et Ne :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé au plus à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.3. Dans les secteurs Nj :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé au plus à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.4. Dans les secteurs Nb et Nbc :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé au plus à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 10 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.
- 10.2.** Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1.** Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
- 11.1.2.** Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.
- 11.1.3.** Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4.** Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.5.** Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. L'aspect

11.2.1. Pour les revêtements et peintures de façade de tout bâtiment quelque soit son usage, les teintes criardes et le blanc pur sont interdits quand ils constituent la teinte principale de la construction. Les enduits seront choisis dans une gamme en harmonie avec le paysage environnant. L'utilisation des matériaux naturels sera privilégiée.

11.3. Les toitures

11.3.1. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être mates, de ton ardoise ou tuile. Les matériaux et la teinte seront choisis en fonction du paysage environnant.

11.4. Les clôtures

11.4.1. Les parcelles bâties doivent être obligatoirement closes en limite d'emprise publique.

11.4.2. Les clôtures en limite des chemins ruraux devront être constituées de haies bocagères.

Dans les autres situations, les clôtures devront être constituées de haies ou de clôtures bois. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers des portails. Les haies seront principalement constituées d'essences locales. Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci ne doivent pas être visible depuis l'espace public.

11.4.3. Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.5. Adaptation au sol

11.5.1. Les constructions à usage d'habitation devront par leur style et leur conception être adaptées à la topographie du sol. Sur les terrains plats, la cote de leur rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

ARTICLE N-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins nouveaux des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération. Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain.

12.2. Les aires de stationnement sont exigées à raison de (arrondi au nombre entier inférieur) :

12.2.1. Habitations : au moins 2 places de stationnement des véhicules à moteur par logement, sur le terrain.

12.2.2. Autres constructions : il n'est pas fixé de règle.**12.3. Stationnement des vélos abrités:**

Il doit être aménagé des aires ou locaux pour le stationnement des cycles, pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de création de plus de 250m² de SHON nouvelle.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20.

13.2. Pourcentage d'espaces verts :

Pour toute nouvelle construction la surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

13.3. Composition des espaces verts :

13.3.1. Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ;

13.3.2. Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 150 m² d'espaces verts ;

13.3.3. Arbustes d'essences diverses, 3 arbuste pour 50 m² d'espaces verts ;

13.3.4. Ces dispositions se cumulent.

13.4. Aires de stationnement :

13.4.1. Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

13.4.2. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement ;

- plantation d'au moins 4 arbustes pour 1 place de stationnement.

13.4.3. Ces dispositions se cumulent.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE V – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE

CHAPITRE 6

Dispositions applicables aux secteurs de risques naturels liés aux inondations de la Béthune

(Délimités en application du R123-11 alinéa b/ du code de l'urbanisme)

Le territoire de la ville de Neufchâtel en Bray est impacté par les risques inondations repérées à l'ATLAS DES ZONES INONDEES DE LA BETHUNE. Les zones de risques sont délimitées au document graphique en application de l'article R.123-11 b/ du code de l'urbanisme. Trois niveaux d'aléas sont définis : fort (hauteur de submersion > 1 mètre), moyen (hauteur de submersion compris entre 0,50 et 1 mètre) et faible, correspondant à la hauteur de submersion inférieure à 0,50 mètre. En fonction de la zone, des règles spécifiques sont données.

SECTION 1 - Dans le périmètre de forte contrainte

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et/ou installations sauf celles visées à l'article 2 ;

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

Dispositions applicables aux zones U et secteurs Na :

- 2.1. Les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- 2.2. Les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondations en amont ou en aval ;
- 2.3. Les équipements publics dont l'implantation dans cette zone est rendue obligatoire par des considérations techniques et fonctionnelles (ex : station d'épuration...) et sous réserve de mise en œuvre de dispositions techniques évitant toute submersion ;
- 2.4. Les extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitations, sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'un mètre par la crue de référence. En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une SHON de 20 m² utilisable une seule fois ;
- 2.5. Les extensions limitées des activités existantes dans la limite maximale d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol des bâtiments, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion, et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus ;

- 2.6. Les reconstructions à l'identique après sinistre (même volumétrie, même implantation et même SHOB), sous réserve que l'emprise au sol soit au plus égale à celle existante, que cela n'entraîne aucun remblaiement supplémentaire et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus ;
- 2.7. Les aires annexes des activités ou habitations ou équipements implantées en zone de contrainte faible à modérée (stationnement, espaces libres, aires de manœuvre...) ;
- 2.8. Les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau ;
- 2.9. Pour les bâtiments autorisés, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte.

Dispositions applicables aux secteurs Nb :

- 2.10. Les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- 2.11. Les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondations en amont ou en aval ;
- 2.12. Les aménagements liés à la valorisation des lieux, du paysage et/ou à caractère environnemental et destinés aux activités de plein air et de loisirs, à l'accueil et/ou l'information du public à condition de ne pas aggraver les risques d'inondations en amont ou en aval ;

SECTION 2 - Dans le périmètre de contrainte faible à moyenne

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et/ou installations sauf celles visées à l'article 2 ;

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

Dispositions applicables aux zones UY :

- 2.1. Les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- 2.2. Les sous-sols à usage de parkings collectifs, à condition que les dispositions constructives en empêchent la submersion ou qu'un système d'alerte et d'évacuation, de mise en eau et de vidange soient prévus ;
- 2.3. Les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau ;
- 2.4. Les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondations en amont ou en aval ;
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage d'habitation et leurs extensions nécessaires au fonctionnement des activités répondant à la vocation de la zone, les bureaux, les entrepôts, les constructions à usage artisanal ou industriel et les constructions à usage de commerce et d'hôtellerie, sous réserve que leur niveau de plancher fonctionnel ou habitable et que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants se situent au-dessus de la crue de

référence augmentée de 30 cm ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion.

- 2.6. Pour les constructions visées à l'article 2 alinéa 2.5, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte. Par ailleurs, 40% au moins de la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir ou de toute opération d'urbanisme sera consacrée à des espaces libres.
- 2.7. À cette exception près, l'ensemble des voies, parkings, aires immédiates de stationnement, sera au niveau du terrain naturel.
- 2.8. Les reconstructions à l'identique après sinistre (même volumétrie, même implantation et même SHOB), sous réserve que l'emprise au sol soit au plus égale à celle existante, que cela n'entraîne aucun remblaiement supplémentaire, que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus, que le sinistre n'est pas pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, et sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.

Dispositions applicables aux zones N et Nb :

- 2.9. Les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- 2.10. Les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau ;
- 2.11. Les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondations en amont ou en aval ;
- 2.12. Les aménagements liés à la valorisation des lieux, du paysage et/ou à caractère environnemental et destinés aux activités de plein air et de loisirs, à l'accueil et/ou l'information du public à condition de ne pas aggraver les risques d'inondations en amont ou en aval ;
- 2.13. Les reconstructions à l'identique après sinistre (même volumétrie, même implantation et même SHOB), sous réserve que l'emprise au sol soit au plus égale à celle existante, que cela n'entraîne aucun remblaiement supplémentaire, que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus, que le sinistre n'est pas pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, et sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.

CHAPITRE 7

Dispositions applicables aux secteurs de risques naturels liés aux inondations par ruissellement

(Délimités en application du R123-11 alinéa b/ du code de l'urbanisme)

Les axes de ruissellement et secteurs d'expansion des ruissellements sont délimités en application du R123-11 alinéa b/ du code de l'urbanisme. A l'intérieur de ces périmètres figurant au plan de découpage en zones, des règles particulières s'appliquent.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article R-1 : Sont interdites toutes les nouvelles constructions dans les secteurs portés aux documents graphiques sauf celles visées à l'article R-2, ainsi que les clôtures pleines.

Article R-2 : Sont autorisés :

Dans les zones naturelles et agricoles :

- Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation.
- Les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées, jointives ou non, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La mise aux normes sanitaire et de sécurité des bâtiments existants.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

Dans les zones urbanisées :

- Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation.
- La mise aux normes sanitaire et de sécurité des bâtiments existants.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- Les constructions nouvelles et les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à ne pas être inondées par des venues ou des accumulations d'eau. Le niveau du rez de chaussée sera défini en fonction de la topographie des terrains environnants. Si la parcelle concernée a déjà été inondée, il devra se situer à 0,30 mètres au-dessus du niveau d'inondation répertorié.

CHAPITRE 8

Dispositions applicables aux secteurs de risques liés à la présence de cavités souterraines ou de risques d'éboulements

(Délimités en application du R123-11 alinéa b/ du code de l'urbanisme)

Ils sont définis en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme et leurs périmètres sont tels que délimités au plan de zonage.

Article S1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions sauf celles visées à l'article S1-2.

Article S1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- 1.1. L'extension mesurée, jointive ou non, des constructions existantes, pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- 1.2. La reconstruction à l'identique (même volumétrie, même implantation, même SHOB) de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à un éboulement de falaise ;
- 1.3. Les voies et ouvrages liés aux dites voies ;
- 1.4. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, répondant aux besoins de la zone ou de portée plus générale ;
- 1.5. Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

CHAPITRE 9

Dispositions applicables aux secteurs de risques technologiques

(Délimités en application du R123-11 alinéa b/ du code de l'urbanisme)

Conditions générales.

Les prescriptions suivantes pour les zones Z1 et Z2 se substituent aux occupations des sols interdites ou autorisées des différents règlements des zones concernées et sous conditions :

- de limiter l'augmentation du personnel soumis au risque ;***
- que les éventuelles zones Z1 et Z2 générées par de nouvelles activités admises restent dans les enveloppes existantes ;***

SECTION 1 - Dans les périmètres Z1

Article Z1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.2. Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou ouvrages de luttés contre les inondations.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation.
- 1.4. Toutes les autres constructions ou installations non prévues à l'article Z1-2

Article Z1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les extensions des activités existantes à usage industriel ou artisanal permettant d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise ;
- 2.2. L'implantation d'activités ou d'industries y compris les entrepôts, connexes à l'activité engendrant le risque ou mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine.
- 2.3. Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- 2.4. Les locaux pour les personnes dont la présence continue est strictement nécessaire à proximité des installations existantes.
- 2.5. Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.
- 2.6. Les travaux liés à la construction du sixième franchissement de la Seine, y compris les affouillements et exhaussements nécessaires à sa réalisation.

SECTION 2 - Dans les périmètres Z2

Article Z2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.2. Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 1.3. Toutes les autres constructions ou installations non prévues à l'article Z2-2

Article Z2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal y compris les entrepôts et les extensions des activités existantes. Sur les terrains vierges, la densité est limitée à 25 emplois à l'hectare.
- 2.2. Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
- 2.3. La construction ou l'installation de locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers, strictement nécessaires auprès des industries ou installations existantes (gardiennage).
- 2.4. Les extensions des habitations, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou de confort de leurs occupants et l'accroissement de la famille.
- 2.5. Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.
- 2.6. Les travaux liés à la construction du sixième franchissement de la Seine, y compris les affouillements et exhaussements nécessaires à sa réalisation.

Dispositions supplémentaires applicables à la zone AUc

- 2.7. Les constructions à usage d'habitation avec une densité maximale de 25 personnes à l'hectare, à l'exception des immeubles de grande hauteur (IGH, article R.122-2 du code de la construction).

CHAPITRE 10

Dispositions applicables aux éléments de paysage à protéger

(Délimités en application du R123-11 alinéa h/ du code de l'urbanisme)

Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sont identifiés sur les documents graphiques et sont soumis au règlement suivant les concernant :

Article P-1 : Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable, obtenir un permis de démolir. Est assimilée à une démolition, l'exécution de tout travail qui aurait pour effet, de rendre l'utilisation impossible ou dangereuse des locaux.

Article P-2 : Dans le cas d'éléments de paysage (mares, points de vue, alignements d'arbres, arbre isolé, haies, talus, ...), identifiés au règlement graphique, tous travaux ayant pour effet de l'altérer ou le détruire, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L.422-2 du code de l'urbanisme.

Article P-3 : Les mares, nécessaires à la régulation des eaux pluviales et celles ayant un intérêt sur le plan de l'écologie et mentionnées sur le plan de zonage, doivent être maintenues et entretenues. Leur comblement, même partiel, est interdit.

Article P-4 : Sont soumis à des conditions particulières :

L'agrandissement d'une mare et/ou son aménagement est autorisé.

Repérage des éléments du paysage à protéger		
MARES, FOSSES, EXUTOIRES		
Dénomination sur le plan graphique	Surfaces approximatives	Identification au cadastre
1	400 m ²	AC n°24
2	30 m ²	AD n°10
3	30 m ²	AE n°1
4	250 m ²	AK n°336
5	150 m ²	AK n°307
6	80 m ²	AK n°89
7	200 m ²	AM n°429
8	200 m ²	AM n°307A
9	60 m ²	ZE n°43
10	40 m ²	AK n°95
11	9500 m ²	AL n°92-93-94

CHAPITRE 11

Dispositions applicables aux Emplacements Réservés

(Délimités en application du R123-11 alinéa d/ du code de l'urbanisme)

Ils sont destinés à la réalisation de projets publics : voirie, équipement, espace vert, installation d'intérêt général. Le bénéficiaire, soit une collectivité, soit l'Etat, se propose d'acquérir le terrain bâti ou non.

Pour les terrains grevés d'un emplacement réservé, les constructions nouvelles, reconstructions ou travaux sur les constructions existantes sont interdits.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.123-17 et L.230-1, le propriétaire d'un terrain situé dans un emplacement réservé peut mettre en demeure (« droit de délaissement ») la collectivité (ou l'Etat) de se prononcer sur l'acquisition du terrain bâti ou non. Celle-ci (ou l'Etat) doit alors faire connaître sa réponse dans le délai d'un an.

	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Références cadastrales	Surfaces cadastrales
ER1	Extension du cimetière	Ville	AE n°85	14300 m ²
ER2	Création d'un parking rue Cauchoise	Ville	XA n°357 & 175	2500 m ²
ER3	Création d'une passage piétonnier	Ville	AM n°367 & 370	2815 m ²
ER4	Création d'un cheminement piéton	Ville	ZD n°10 & 19	3800 m ²

CHAPITRE 12

Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés

(Délimités en application du R123-11 alinéa a/ du code de l'urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés, plantations d'alignements et arbres isolés, délimités en application de l'article L130-1 à 5 et du R123-11a du code de l'urbanisme, concernent des plantations existantes ou des plantations à créer.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupations du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (L.130.1 du Code de l'Urbanisme).

Repérage des Espaces Boisés Classés

