

COMMUNE DE MARTIN-ÉGLISE



PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision : Prescrite le : 02.07.2009
Projet arrêté le : 18 mai 2017
Projet approuvé le :



SOMMAIRE

INTRODUCTION : MODE D'EMPLOI À L'ATTENTION DES USAGERS	4
 PARTIE I – REGLEMENT APPLICABLE À CHAQUE ZONE	5
 TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
Article 1 – Champ d'application territorial du PLU et ses différentes pièces constitutives	7
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols ...	9
Article 3 – Division du territoire en zones	11
Article 4 – Adaptations mineures	12
Article 5 – Dérogation au Plan Local d'Urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure ou une protection contre le rayonnement solaire.....	12
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	15
ZONE U – Dispositions applicables aux secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, UL et Ut	16
ZONE UY – Dispositions applicables aux secteurs Uya, UYb, UYc, UYd, UYe	35
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER AU	48
ZONE AU – Dispositions applicables aux secteurs AUa, Aub, AUc et AUd	49

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES	70
ZONE A – Dispositions applicables à la zone agricole et aux secteurs A et Aa	71
ZONE N – Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière et aux secteurs N, Nb, Nc et Nl	87
 PARTIE II – PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES FIGURANT AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	100
LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES	101
 SECTION 1 - LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS	101
(Axes de ruissellements, zones de vigilance, zones inondables, aléas géologiques)	
 SECTION 2 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)	111
 SECTION 3 - LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)	113
 SECTION 4 - LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PROTÉGER - PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL	115
 ANNEXES	120
ANNEXE – 1. Cartographie du zonage pluvial du Schéma Communal de Gestion des Eaux Pluviales	121
ANNEXE – 2. Liste des végétaux d'essences locales à respecter	122

INTRODUCTION : MODE D'EMPLOI À L'ATTENTION DES USAGERS

À chacune des zones du règlement graphique s'applique des articles du règlement écrit.

Vous repérez sur le plan de zonage, la parcelle qui vous intéresse et la zone à laquelle elle appartient (U, AU, A et N).

Vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront la nature, les conditions, les possibilités d'occupation et d'utilisation de la parcelle.

Le règlement peut comprendre toutes ou parties des règles suivantes et est composé de trois thématiques/sous-sections régis par les nouveaux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Ces trois thématiques/sous-sections sont chacune divisée en paragraphes :

- **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS :**
 - Destinations et sous-destinations
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - Mixité fonctionnelle et sociale

- **CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES :**
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Stationnement

- **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX :**
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

PARTIE I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU ET SES DIFFÉRENTES PIÈCES CONSTITUTIVES

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 du code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Et L.121-1 du code de l'urbanisme

*Les schémas de cohérence territoriale, **les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales **déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :***

1° L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; d) Les besoins en matière de mobilité. 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat,

d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerce et service, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU est la traduction en droit des sols du projet d'aménagement et de développement communal. Au-delà d'un « simple zonage de répartition de la constructibilité », il formalise un projet global, durable, prospectif et opérationnel s'intégrant dans un environnement plus large.

Le PLU doit en outre, être compatible avec les documents supra-communaux.

D'un point de vue formel, le PLU comprend selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme :

- ❑ **Un rapport de présentation** comprenant un diagnostic, une analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution, les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, il expose les motifs de délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation et évalue les incidences du plan sur l'environnement ;
- ❑ **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD), qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- ❑ **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur les zones à urbaniser par quartiers ou par secteurs ;
- ❑ **Un règlement**, qui délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, naturelles et forestières et fixe les règles applicables ;

- **Des pièces annexes**, indiquant à titre d'information, diverses données ou contraintes sur un ou plusieurs documents graphiques.

LE RÈGLEMENT FIXE, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. - Article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

LE PRÉSENT RÈGLEMENT s'applique à la totalité de la commune de Martin-Eglise. Il permet de suspendre la règle de constructibilité limitée, inscrite à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

LE RÈGLEMENT ÉCRIT énonce, en première partie, aux titres II, III, IV et V, les règles applicables à chacune des zones ; en seconde partie, les règles particulières applicables aux secteurs définis.

LORSQU'UN TERRAIN EST CONCERNÉ PAR CES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part des règles énoncées aux titres II, III et IV pour la zone ou le secteur de la zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières figurant au règlement graphique.

LE RÈGLEMENT EST UNE PIÈCE OPPOSABLE AUX TIERS. L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation - Article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles du règlement national d'urbanisme qui permettent de refuser ou d'accorder une autorisation de construire sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :
 - Salubrité et sécurité publique ;
 - Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - Conséquences dommageables pour l'environnement ;
 - 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 au règlement 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 en application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme et dont la liste est reportée en annexe au PLU ;
5. Les dispositions applicables à certains périmètres 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'isollements acoustiques 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 sites où ils peuvent être consultés.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II, III, IV, V du présent règlement. Il comprend :

1. Une zone urbaine à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
 - une zone **U**, correspondant à la zone urbaine avec les secteurs **Ua, Ub, Uc, Ud, Ul, Ut et Uya, Uyb, Uyc, Uyd, Uye** ;
2. Une zone à urbaniser à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
 - une zone **AU** correspondant à la zone à urbaniser avec les secteurs **AUa① et AUa②, Aub① et Aub②, AUc① et AUc② et AUd** ;
3. Deux zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les articles des chapitres du titre IV du présent règlement :
 - une zone **A** comprenant un secteur **A** et un Secteur de Taille **Et** de Capacité d'Accueil Limité **Aa** au titre de l'article L.151-13 ;
 - une zone **N** avec les secteurs **N, Nb, Nc et Nl**.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques.

Par ailleurs, y figurent :

- **Les Emplacements Réservés** en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II du présent règlement ;
- **Les espaces boisés classés et plantations d'alignement classés** en application des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, III, et IV du présent règlement ;
- **Les secteurs de risques naturels liés aux inondations et ruissellements** dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, III et IV du présent règlement ;
- **Les secteurs de risques naturels** liés aux présomptions de cavités souterraines dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, III et IV du présent règlement ;
- **Le patrimoine naturel et le bâti d'intérêt architectural à protéger**, au titre de l'article L.151-19 chapitre III alinéa 2 du code de l'urbanisme ;

- **Les sites et sols pollués ou potentiellement pollués** (site Basol) ;
- **Les liaisons douces à protéger**, à conserver.

Ils sont reportés sur les plans graphiques. Les dispositions qu'ils impliquent, se trouvent développées en partie II **'prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique'** du présent règlement.

ARTICLE 4 – LES ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.152-3 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 ».

L'adaptation doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un de ces motifs.

La légalité d'une adaptation mineure est subordonnée à la double condition qu'elle soit indispensable pour la réalisation du projet et justifiée par l'un des trois motifs.

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles des articles des règlements de chacune des zones, doivent faire l'objet d'un avis motivé du maire.

ARTICLE 5 – DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE ISOLATION EXTÉRIEURE OU UNE PROTECTION CONTRE LE RAYONNEMENT SOLAIRE.

Le Décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 modifie le code de l'urbanisme afin de faciliter la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire en permettant sous certaines conditions les dérogations au plan local d'urbanisme.

L'article L. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit que « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un

décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code ».

Références : le présent décret est pris pour l'application de l'article 7 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Le code de l'urbanisme peut être consulté, dans sa rédaction issue du présent décret, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

CHAMP D'APPLICATION DE LA DÉROGATION : R.152-4 À R.152-9 DU CODE DE L'URBANISME.

« Art. R. 152-5.- Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.

« Art. R. 152-6.- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

« L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».

« Art. R. 152-7.- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

« Art. R. 152-8.- La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

« Art. R. 152-9.- La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

L'article R. 431-31-2 du code de l'urbanisme précise :

Lorsque le projet nécessite une ou plusieurs dérogations au titre de l'article L. 152-5 ou de l'article L. 152-6, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée d'une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant pour chacune d'entre elles du respect des objectifs et des conditions fixés à ces articles et aux articles R. 152-4 à R. 152-9 pour chacune des dérogations demandées.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

ZONE U

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS **Ua, Ub, Uc, Ud, UL, Ut**

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS.

❑ DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE COMPRENANT :

- Le secteur Ua de densité moyenne et de mixité fonctionnelle, relatif au village-centre à caractère ancien, à vocation d'habitation, de commerces et d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Le secteur Ub de densité moyenne, à vocation principale d'habitation ;
- Le secteur Uc de densité moyenne et de mixité fonctionnelle, correspondant au secteur urbain d'Etran, à vocation d'habitation, de commerces et d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et d'activités tertiaires non nuisantes ;
- Le secteur Ud de faible densité, à vocation principale d'habitation qui s'est constitué autour du hameau de Thibermont ;
- Le secteur UL, de faible densité à vocation d'activités de services destinées à l'accueil de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs ;
- Le secteur Ut, de faible densité, à vocation principale à terme, d'activités de services relatives à l'accueil et l'hébergement hôtelier et touristique ou en lien avec les domaines de la santé correspondant au site du monastère Sainte-Marie.

NB1 : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans la partie II « prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

NB2 : la zone comporte certains éléments du paysage ou du patrimoine qui font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans la partie II, « prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

❑ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

ARTICLE U-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous secteurs confondus :

- 1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérés à l'article 1.2.
- 1.1.2 Les constructions à usage agricole.
- 1.1.3 Les nouvelles constructions ou tout changement d'affectation destinée à l'usage d'activités industrielles.
- 1.1.4 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.5 Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble ; les garages collectifs de caravanes.
- 1.1.6 Les lignes aériennes de quelles que nature que ce soit.
- 1.1.7 Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.1.8 Les sous-sols sont interdits au vu des contraintes inondation et ruissellement présentes sur la commune.

Sont interdits :

- 1.1.9 **secteurs Ua, Ub, Uc, Ud** : les terrains aménagés pour l'accueil des résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, l'accueil des campeurs, des caravanes et leurs aires de stationnement.
- 1.1.10 **Secteurs Ub, Ud** : les constructions ou tout changement d'affectation à usage de commerces, les activités de services non compatibles avec la tranquillité des riverains.
- 1.1.11 **Secteurs Ua, Ub, Ud** : les constructions à usage d'entrepôts.
- 1.1.12 **Secteurs Ul, Ur** : toutes les occupations du sol sauf celles visées à l'article 1.2.

1.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL :

- Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.

SONT SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE :

- L'édification de clôture en bordure du domaine public ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres ;
- Les aires de stationnement et dépôts de véhicules de plus de dix unités.

SONT SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER :

- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sport d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- Les aires de stationnements de véhicules d'au moins cinquante unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares et d'une profondeur ou hauteur de plus de deux mètres.

Sont autorisées sous condition que les constructions respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel elles s'inscrivent :

1.2.1 **Sur l'ensemble de la zone U** : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2.2 **Secteur Ua** : les constructions à usage d'habitation, les bureaux, l'hébergement hôtelier, les gîtes et chambres d'hôte, les commerces, services et activités artisanales non nuisantes.

1.2.3 **Secteur Uc** : les constructions à usage d'habitation, les bureaux, l'hébergement hôtelier, les gîtes et chambres d'hôte, les commerces, services et activités artisanales non nuisantes, les constructions à usage d'entrepôts.

1.2.4 **Secteurs Ub, Ud** : les constructions à usage d'habitation, services, les constructions d'intérêt collectif, l'hébergement hôtelier, les gîtes et chambres d'hôte.

1.2.5 **Secteur Ul** : l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et de leurs stationnements.

1.2.6 **Secteur Ut** : les constructions et aménagements à usage d'accueil et d'hébergement hôtelier à vocation touristique ou lié à la santé dans le respect du patrimoine architectural et paysager existant.

Peuvent être autorisées à déroger aux règles générales de l'article U-1 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

1.2.7 L'extension mesurée des bâtiments existants, inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol.

1.2.8 Les annexes jointives ou non de faible importance, inférieures ou égales à 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol.

- 1.2.9 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.2.10 La construction et l'extension des installations classées existantes, publiques ou privées, soumises à autorisation ou à déclaration, quel que soit le régime actuel auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des risques et des nuisances pour le voisinage.

SOUS-SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

❑ QUALITÉ DU CADRE DE VIE

ARTICLE U-2 : VOLUMÉTRIE, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DENSITÉ

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 **Secteur Ua** : les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique ;
- Soit en observant un recul dont la distance minimum par rapport à l'emprise publique, n'est pas imposée.

2.1.2 **Secteurs Ub et Uc** : les constructions doivent observer un recul minimum de 3.00 mètres mesuré à partir de l'emprise publique.

2.1.3 **Secteur Ud** : les constructions doivent observer un recul minimum de 5.00 mètres mesuré à partir de l'emprise publique.

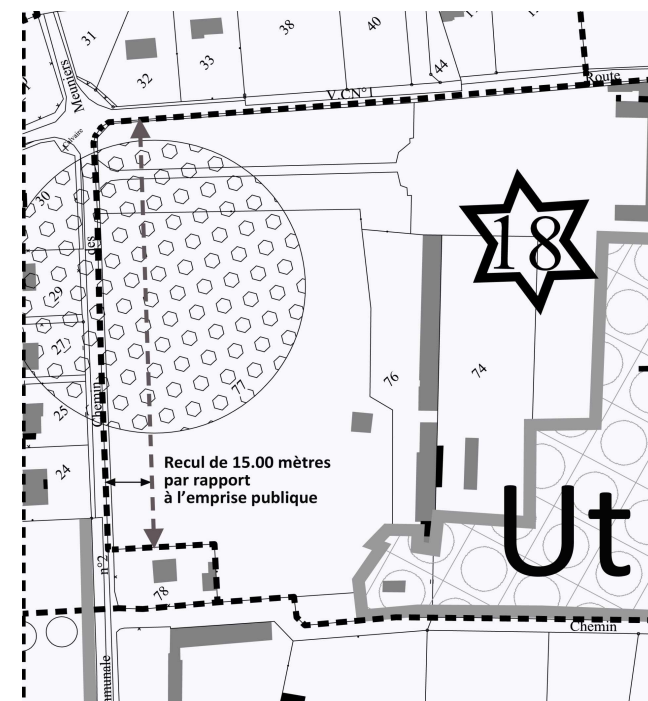
2.1.4 **Secteur Ue** : l'implantation des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs doit observer un recul de 20 mètres, mesuré à partir de l'emprise publique.

2.1.5 **Secteur Uf** : les constructions devront observer :

- Voie communale N°2, chemin des Meuniers : un recul de 15 mètres de profondeur mesuré à partir de l'emprise publique.

2.1.6 **Implantation des constructions visées aux articles 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.10 :**

- Alinéas 1.2.7 et 1.2.8 : l'implantation en limite d'emprise publique est autorisée ;



- Alinéas 1.2.9 et 1.2.10 : aucune restriction de recul par rapport aux limites d'emprise publique n'est fixée.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.2.1 L'implantation des constructions se fait, soit en limite de propriété, soit aux distances définies ci-dessous :

2.2.1.1 Secteurs Ua, Ub, Uc, Ud :

- L'implantation des constructions est autorisée en limites séparatives ou en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment soit $L \geq H/2$ sans être inférieur à 2.00 mètres ;
- Des dispositions autres sont autorisées dans le cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant.

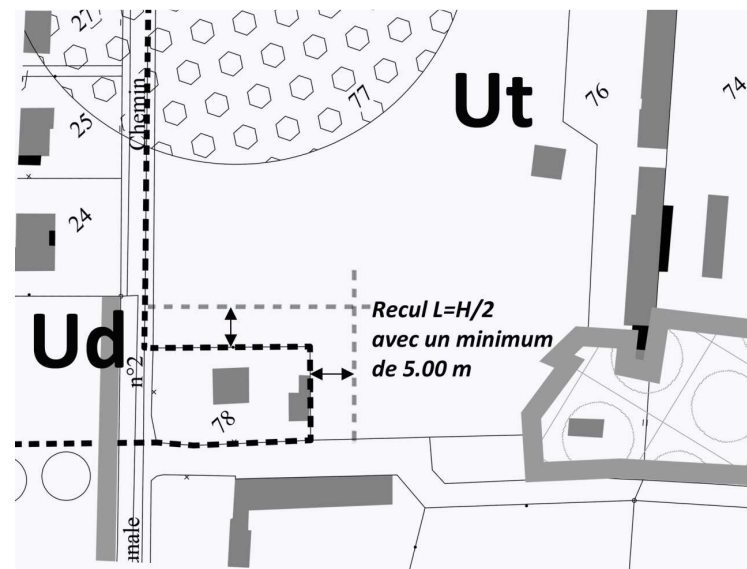
2.2.1.2 Secteur Ul :

- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs doivent observer un recul de 7.00m, mesuré à partir de la limite séparative.

2.2.2 Implantation des constructions visées aux articles 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.10 :

- Alinéa 1.2.7 et 1.2.8 : l'implantation en limites séparatives est admise ;
- Alinéa 1.2.9 et 1.2.10 : aucune restriction de recul par rapport aux limites séparatives n'est fixée.

2.2.3 **Secteur Ut :** en limite séparative de parcelle urbanisée, les constructions devront s'implanter en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment soit $L \geq H/2$ sans être inférieur à 5.00 mètres.



2.2.4 **Le long de l'Arques et de l'Eaulne**, les constructions sont interdites à moins de 5.00 m du haut de la berge de la rivière.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

2.3.1 **Secteurs Ua, Ub, Uc, Ud** : les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière des parcelles privatives, à l'opposé du domaine public.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 **Secteur Ua** : il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

2.4.2 **Secteur Ub** : le coefficient d'emprise au sol est fixé à **70%**.

2.4.3 **Secteur Uc** : le coefficient d'emprise au sol est fixé à **70%**.

2.4.4 **Secteur Ud** : le coefficient d'emprise au sol est fixé à **50%**.

2.4.5 **Secteur Ul** : il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

2.4.6 **Secteur Ut** : le coefficient d'emprise au sol est fixé à **20%** pour l'unité foncière.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 Les constructions ne doivent pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade ; la topographie en pente du terrain sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes.

2.5.2 La hauteur maximale des extensions et des annexes des habitations existantes ne pourront pas dépasser la hauteur hors tout de ces dernières.

2.5.3 Pour des motifs techniques (cages d'ascenseurs, cheminées, lanterneaux, dispositifs à vocation d'énergie renouvelable), le dépassement de la hauteur prescrite est autorisé, dès lors que la nécessité en est justifiée.

2.5.4 **La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder :**

2.5.4.1 **Secteur Ua :**

- Habitat : 15 mètres hors tout.
- Activité économique, commerce, service et construction d'intérêt collectif : 12 mètres hors tout.

2.5.4.2 Secteurs Ub, Ud :

- Les constructions ne doivent pas excéder 10.5 mètres hors tout.
- Équipements d'intérêt collectif : 12 mètres

2.5.4.3 Secteur Uc :

- Habitat : 10.5 mètres hors tout ;
- Activité économique, commerce, service et construction d'intérêt collectif : 12 mètres hors tout.

2.5.4.4 Secteur Ul : 4.5 mètres hors tout.

2.5.4.5 Secteur Ut : R+2+Combles aménageables.

ARTICLE U-3 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, RÉNOVÉES OU RÉHABILITÉES, PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA MISE EN VALEUR ET LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE – PAYSAGE, QUARTIER, ÎLOT, IMMEUBLE, ESPACE PUBLIC, SITE ET SECTEUR.

3.1 INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE MILIEU ENVIRONNANT

- 3.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 3.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%) non impactés par des risques naturels, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel existant, en limitant les remaniements de sols (affouillements ou exhaussements) ; la topographie en pente du terrain sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes.
- 3.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, dispositifs à vocation d'énergie renouvelable ...) doit s'intégrer à la construction qui les porte.
- 3.1.4 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, ou alors être masquées par un écran de végétation. Dans le cas de terrains pour lesquels des risques naturels

ont été identifiés, ces équipements sont soumis à d'autres dispositions particulières énoncés dans la partie II, dans les prescriptions complémentaires au règlement graphique pour lesquels ces prescriptions ne s'appliquent pas.

3.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 3.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de type parpaing ou brique creuse non revêtu d'enduit, est interdit.
- 3.2.2 L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est interdit en façade.
- 3.2.3 Les teintes des enduits, peintures, matériaux de façades devront être choisis en référence et en harmonie avec les matériaux du secteur.

3.3 TOITURE

- 3.3.1 Les toitures sont de forme libre sous réserve que l'article 3.1.1 soit respecté.
- 3.3.2 Les dispositifs à vocation d'énergie renouvelable doivent s'intégrer à la construction.
- 3.3.3 Les verrières doivent s'intégrer à la construction tel que décrit à l'article 3.1.1.
- 3.3.4 Les feutres bitumeux sont interdits.

3.4 CLÔTURE, MUR, PORTAIL

- 3.4.1 Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton, ou de type parpaing ou brique creuse, non recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.
- 3.4.2 Les clôtures et murs doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.
- 3.4.3 Les portails implantés sur la voie publique ou privée doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
- 3.4.4 Les clôtures doivent être constituées de haies d'essences locales, de grilles métalliques à montants verticaux ou de murs pleins.
- 3.4.5 Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, sont autorisées soit un type de clôture identique aux clôtures existantes, soit présentant des caractéristiques similaires.

3.5 MISE EN VALEUR ET PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

3.5.1 **Bâtiment ou partie de bâtiment, portail, mur ou clôture d'enceinte dont l'ensemble architectural a fait l'objet d'un recensement au règlement graphique :**

Pour les bâtiments anciens :

- Les interventions sur les bâtiments existants doivent assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine.
- La restauration a pour but, tout en réalisant des aménagements devant répondre aux conditions normales de l'habitat contemporain, de consolider et de mettre en valeur les constructions.
- Les interventions sur les bâtiments existants, comme les extensions, permettant d'exprimer une création architecturale, sont autorisées sous réserve du respect de l'article 3.1.1.
- les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façade, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.
- *Dans le cas d'extension*, les teintes des enduits et peintures de façades doivent être choisies en référence avec les matériaux des bâtiments existants.
- La hauteur des bâtiments ne peut être modifiée sauf s'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine ou un volume en cohérence avec l'époque et le style de la construction ou lors de travaux d'isolation.
- Des verrières et vérandas peuvent être réalisées, dans le respect de l'architecture existante. Elles peuvent comporter des panneaux photovoltaïques.
- Les matériaux de couverture sont choisis en fonction de la typologie de l'immeuble.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, ...) doivent s'intégrer aux bâtiments.
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite.
- Les souches de cheminée doivent être conservées, restaurées ou reconstituées suivant leur technique d'origine.
- La pose des châssis de désenfumage en couverture, visible depuis l'espace public n'est autorisée que si aucune autre solution n'a pu être trouvée.

Pour les portails, murs anciens :

- les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et de décor, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés. La qualité de mise en œuvre, le respect de la restauration doivent être considérés.
- Dans le cas de construction de nouvelle clôture ou de nouveau mur d'enceinte, la hauteur maximale limitée à 2.00 mètres visée à l'article 3.4.2 peut être dépassée dans le cas d'un alignement de hauteur avec la clôture ou le mur d'enceinte existant et de reconstruction à l'identique après un sinistre.

3.5.2 Patrimoine naturel ayant fait l'objet d'un recensement au règlement graphique

- Est interdit toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection des haies bocagères, des arbres, arbustes, qu'ils soient en alignement, isolés ou groupés ou la création de boisements dès lors qu'ils sont recensés aux documents graphiques.
- En présence d'arbres d'alignements, de haies bocagères implantés à plat ou sur talus, d'espaces boisés classés ou non, identifiés au règlement graphique, l'implantation des constructions devra observer un recul minimum de 20 mètres par rapport à ces derniers.
- Les coupes et abattages des structures végétales et des masses à conserver, sont soumis à déclaration et ne sont admis que pour assurer la sécurité des biens et des personnes et dans le cadre d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement de manière qualitative.
- Les fossés, talus, exutoires ou mares doivent être conservés.

ARTICLE U-4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

4.1 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 4.1.1 Afin de limiter les consommations énergétiques et de garantir un confort thermique dans les bâtiments, favoriser une conception bioclimatique des constructions sur leur parcelle et la production de construction performante.
- 4.1.2 Privilégier le recours aux énergies renouvelables et alternatives – énergie solaire, thermique, géothermique, ...
- 4.1.3 Les volumes bâtis complexes, plus déperditifs en énergie sont interdits, au profit de volumes simples et compacts.

- 4.1.4 Afin de ne pas stocker la chaleur à l'intérieur des bâtiments, éviter les revêtements de façades et de sol très foncés ; les toitures-terrasses ou de faible pente seront de préférence végétalisées.
- 4.1.5 En matière de performance énergétique, les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire

❑ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U-5 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX & DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

5.1 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

- 5.1.1 Pour toute nouvelle construction, la surface des espaces de pleine terre à végétaliser doit être au moins égale à :
- **Secteurs Ua, Ub, Uc** : 20% de la surface de l'unité foncière ;
 - **Secteur Ud** : 25% de la surface de l'unité foncière ;
 - **Secteur Uf** : 45% de la surface de l'unité foncière.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER.

- 5.2.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. A fortiori, ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 5.2.2 Dans le cas où les limites de parcelle donnant sur le domaine public ne sont pas clôturées ; un aménagement paysager est obligatoire.
- 5.2.3 Les haies seront constituées d'essences locales. Une liste est jointe en annexe du règlement écrit.
- 5.2.4 Au motif de l'amélioration et de la préservation de la biodiversité, il est demandé de favoriser la diversification des espèces végétales. Les haies monospécifiques sont autorisées.
- 5.2.5 Les clôtures doivent être conçues de manière à privilégier la perméabilité pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux. Dans les secteurs exposés au risque inondation, les clôtures pleines sont interdites.
- 5.2.6 Les arbres existants doivent être maintenus. En cas de suppression, ils doivent être remplacés par des essences locales.

5.2.7 Le long de l'Arques et de l'Eaulne, sont interdites :

- Les clôtures à moins de 3.00 mètres du haut de la berge.

5.2.8 Dans le cas de nouveaux aménagements et/ou de nouvelles constructions sur des parcelles en limite de zones N et A, la plantation de haies bocagères est obligatoire, à la charge du propriétaire.

ARTICLE U-6 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

6.1 BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES USAGERS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT VÉLOS ET VOITURES

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

6.1.1 Les aires de stationnement véhicules sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- habitation : 1,5 places par logement ;
- hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;
- Accueil/hébergement lié à la santé : 1 place par chambre
- activité tertiaire : 1 place pour 25m² de surface de plancher ;
- commerce : 1 place pour 100 m² de surface de vente.

6.1.2 Des espaces de stationnement pour les vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions à raison d'un minimum de :

- habitation : 1m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 2.5m² pour les logements de type F5 ou plus ;
- activité/entreprise/administration : 1 place pour 25 m² de surface de plancher ;
- établissement d'enseignement : groupe scolaire : 1 place pour 8 à 12 élèves ;
- Équipement d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 20 personnes accueillies.

6.2 CONDITIONS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

6.2.1 Limiter au strict minimum les sols étanches pour le stationnement non couvert ; toutes les solutions alternatives doivent avoir été envisagées avant l'imperméabilisation d'une zone.

- 6.2.2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, seuls sont autorisés les espaces minéraux sablés, dallés, pavés, aux espaces bitumés ou enrobés.
- 6.2.3 Dans le cas d'imperméabilisation d'aire de stationnement, celles-ci devront être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées en étant dimensionnés pour des événements de fréquence rare (références des plus hautes eaux connues ou pluie locale centennale).
- 6.2.4 Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation : en vue d'une gestion rationnelle du stationnement et des besoins des habitants, une surface plane d'au moins 5.00 mètres calculée à partir de l'emprise publique doit obligatoirement être créée sur la parcelle, en limite de voie publique ou privée :
- Permettant la création d'entrée charretière au droit de la parcelle, espace privatif réservé au stationnement privé d'une voiture ;
 - Le recul de la clôture et du portail est obligatoire ;
 - Sa réalisation est à la charge du propriétaire.
- 6.2.5 **Secteur Ut** : l'imperméabilisation des aires de stationnement est interdite.

SOUS-SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

□ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE U-7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

7.1 ACCÈS

- 7.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 7.1.1 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 7.1.2 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :
- La visibilité soit suffisante ;
 - Les véhicules motorisés entrent et sortent des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;

- L'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

7.1.3 Si le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une de ces voies est interdit lorsque cela représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7.2 VOIRIE

7.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

7.2.2 Le dimensionnement des voies devra être adapté de manière à ce que les camions des déchets des ordures ménagères n'aient pas à effectuer de marche arrière sur la voirie

7.3 SENTIERS PIÉTONNIERS, ITINÉRAIRES CYCLABLES

7.3.1 Les chemins de desserte, sentes piétonnes ne devront pas être imperméabilisés ; ils seront végétalisés ou stabilisés.

7.3.2 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, 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 piétonne d'une largeur minimum de 2,00 mètres.

7.3.3 Les sentes et les chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE U-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

8.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

8.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

8.3.1 Pour toute nouvelle construction, installation ou lotissement, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, est à prévoir pour limiter les ruissellements en dehors de la parcelle ou du secteur aménagé.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare (évènement pluvieux local catastrophique ou pluie locale centennale).

En respect du zonage pluvial de la commune émanant du Schéma Communal de Gestion des Eaux Pluviales (cartographie en annexe du règlement écrit p.115) :

- Zone jaune du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 100 ans (70 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s par hectare.
- Zone vert clair du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 10 ans (50 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s par hectare.
- Zone bleue-ciel du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 10 ans (35 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s par hectare.
- Zone bleue du zonage pluvial : pas de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur, à la date du dépôt du permis de construire. Les prescriptions et les règlements d'assainissement de la commune et des syndicats de bassins versants doivent être respectés.

L'ensemble des dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux ruisselées sur la propriété est à la charge exclusive du propriétaire.

8.3.2 **EN RESPECT DU ZONAGE D'ALÉA RUISSELLEMENT DE LA COMMUNE ÉMANANT DU SCHÉMA COMMUNAL DE GESTION DES EAUX PLUVIALES** (se reporter au règlement graphique du PLU, plan des risques naturels, pollutions des sols) :

8.3.2.1 **Dans les secteurs d'expansion des ruissellements classés en aléa fort :**

Pour rappel :

- les $\frac{3}{4}$ des talwegs et les secteurs d'expansion des ruissellements associés étudiés ont été classés en aléa fort ;
- Toute modification dans ces secteurs peut générer une exposition nouvelle des biens et des personnes à l'aléa inondation ;
- Toute modification de ces secteurs peut générer une augmentation de la vulnérabilité en aval ;
- Les possibilités d'expansion (ruissellements) dans ces zones sont significatives : il convient de les protéger impérativement et de ne pas augmenter la vulnérabilité face aux risques résiduels de dysfonctionnement des ouvrages. En conséquence, le règlement de construction sur ces zones peu ou pas urbanisées est très restrictif. Les éventuelles autorisations de constructions seront limitées et les mesures compensatoires seront obligatoires si le projet autorisé s'avérait significatif.

Sont interdits :

- La création et l'extension des sous-sols ;
- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue (ruissellement) ;
- Les constructions nouvelles et les créations de logements ;
- Toute nouvelle extension ou annexe ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction en cas de destruction, empêchant la libre circulation des écoulements ;
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Et toute création qui n'est pas admise.

Sont autorisés :

- La reconstruction de bâtiments endommagés par un autre phénomène (exemple : type incendie), sous réserve de l'application de prescriptions, de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, emprise au sol, hauteurs, ...) et de ne pas exposer le pétitionnaire à un risque majeur ;
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture) ;
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous condition d'étude hydraulique et de mesures compensatoires éventuelles (compensation des volumes et surfaces occupées).

8.3.2.2 **Dans les secteurs d'expansion des ruissellements classés en aléa faible :**

Pour rappel :

- Secteur urbain avec des hauteurs d'eau inférieures à 0.2 mètres ont été classé en aléa faible ;
- Les hauteurs d'eau peuvent engendrer des dommages aux biens et aux personnes ;
- Toute modification dans ces secteurs peut générer une exposition nouvelle de bâtis à l'aléa inondation ;
- Toute modification de ces secteurs peut générer une augmentation de la vulnérabilité en aval.

Sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue (ruissellement) ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction en cas de destruction, empêchant la libre circulation des écoulements.

Sont autorisés :

- La reconstruction de bâtiments endommagés par un autre phénomène (exemple : type incendie), sous réserve de l'application de prescriptions, de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, emprise au sol, hauteurs, ...) et de ne pas exposer le pétitionnaire à un risque majeur ;
- Les nouvelles constructions et extensions, à condition que la cote de plancher soit supérieure à 0.3 mètre au-dessus de la cote topographique du terrain naturel ;
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques et aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif de réduire l'aléa ruissellement.

8.3.2.3 **Conditions d'accès aux propriétés**

Si une voirie d'accès est en aléa fort alors, sur les parcelles situées de part et d'autre de la voirie :

Sont interdits :

- Toutes modifications du profil topographique longitudinal et transversal de la voirie (y compris les trottoirs) ayant pour conséquence d'augmenter la ligne d'eau et sa vitesse ;
- Les caves et les sous-sols ;
- Les changements de destinations des sous-sols des constructions existantes ;
- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue (ruissellement) ;
- La création d'installations classées ;

- Toute construction si l'unique voie d'accès est en aléa fort et :
 - o Si le projet est situé hors zone de densification (a contrario dent creuse) identifié au PLU ;
 - o S'il s'agit d'un projet ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Sont autorisés :

- Les travaux sur les voiries (réseaux, trottoirs, ...) à condition de ne pas augmenter la cote altimétrique du terrain naturel (de la voirie) et conserver un profil transversal n'augmentant ni la ligne d'eau ni sa vitesse ;
- Toute construction ou extension :
 - o Lorsqu'il existe un chemin/voirie d'accès secondaire qui n'est pas en aléa fort et que la cote plancher soit supérieure de 30 cm par rapport à la cote topographique de la voirie soumis à l'aléa fort ;
 - o Si l'unique voie d'accès en aléa fort mais que le projet ne correspond pas à une construction ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public **et** qu'il est situé dans une zone de densification (= dent creuse) et que la cote plancher soit supérieure de 30 cm par rapport à la cote topographique de la voirie soumis à l'aléa fort.
- Attention, les constructions, les extensions et les annexes de logements, d'activités ou de surfaces habitables, sont sous réserve :
 - o Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existant sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements ;
 - o Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à la hauteur de 20% pour les constructions des particuliers, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et squares).

8.4 CONDITIONS DE RACCORDEMENT

8.4.1 Pour toute nouvelle construction, installation ou lotissement, quel qu'il soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE U-9 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- 9.1 Toute nouvelle construction ou lotissement doit pouvoir se raccorder aux réseaux de télédistribution et de la fibre optique. Les fourreaux enterrés devront être prévus à cet effet.

ARTICLE U-10 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- 10.1 Au titre des voies et ouvrages publics, un emplacement réservé est délimité en vue du projet de :
- **Secteurs Ua, Ub, Uc** : aménagement d'une piste cyclable le long de la route départementale N°1.

ZONE U

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uya, Uyb, Uyc, Uyd, Uye.

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS.

❑ DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

ZONE URBAINE A VOCATION ÉCONOMIQUE COMPRENANT :

1. Le secteur Uya à vocation économique intercommunale et intercommunautaire relatif aux « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » correspondant au parc d'activités EuroChannel, de part et d'autre de la route départementale N°920 ;
2. Le secteur Uyb à vocation de « commerces et d'activités de service » et des « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » relatif au secteur d'activités artisanales, commerciales et industrielles de la zone industrielle Louis Delaporte de la commune de Roumesnil-Bouteilles, situé pour partie sur Martin Église ;
3. Le secteur Uyc à vocation de « commerces et d'activités de service » et des « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » relatif au secteur d'activités économiques de l'Octroi à Etran contigu au territoire de la ville de Dieppe et à son port de commerce ;
4. Le secteur Uyd correspondant au site d'exploitation de la voie ferrée ;
5. Le secteur Uye correspondant au site d'exploitation de la station d'épuration.

NB1 : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

❑ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

ARTICLE UY-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous secteurs confondus :

- 1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérés à l'article 1.2.
- 1.1.2 Toutes nouvelles installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.1.3 Les constructions à usages d'habitation sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 1.1.4 Les constructions à usage agricole.
- 1.1.5 Les terrains aménagés pour l'accueil des résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, l'accueil des campeurs, des caravanes et leurs aires de stationnement.
- 1.1.6 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.7 Les lignes aériennes de quelles que nature que ce soit.
- 1.1.8 Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.1.9 Les sous-sols sont interdits au vu des contraintes inondation et ruissellement présentes sur la commune.

Sont interdits :

- 1.1.10 **Secteur Uya** : les constructions à usage principal de commerce, autres que celles soumises à l'article 1.2.

1.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL :

- Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.

SONT SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE :

- L'édification de clôture en bordure du domaine public ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de plus de dix unités.

SONT SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER :

- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- Les aires de stationnements de véhicules d'au moins cinquante unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares et d'une profondeur ou hauteur de plus de deux mètres.

Sont autorisées sous condition que les constructions respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel elles s'inscrivent :

1.2.1 **Sur l'ensemble de la zone Uy** : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2.2 **Secteurs Uya** : les constructions à usage d'activités technologiques ou industrielles, les constructions à usage de laboratoire de recherche, les constructions à usage de bureaux ou de services, les constructions relatives à l'hébergement hôtelier et de restauration, les constructions à usage d'enseignement technique, de formation et leurs annexes, les constructions liées à des équipements collectifs d'infrastructures liées à la zone. Les constructions à usage de commerce de GROS, notamment interindustriel.

1.2.3 **Secteurs Uyb** : les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerces de GROS, les constructions d'intérêt collectif publiques ou privées à vocation sociale, touristique, culturelle, de loisirs et d'hébergement hôtelier ou de restauration.

1.2.4 **Secteur Uyc** : les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, les constructions d'intérêt collectif publiques ou privées à vocation sociale, touristique, culturelle, de loisirs et d'hébergement hôtelier ou de restauration.

1.2.5 **Secteur Uyd** : les constructions et installations liées au fonctionnement de la voie ferrée.

1.2.6 **Secteur Uye** : les constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration.

Peuvent être autorisées à déroger aux règles générales de l'article Uy-1 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), **les constructions suivantes** :

1.2.7 Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.

- 1.2.8 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et celles permettant de contribuer à la lutte contre les inondations et ruissellements.

SOUS-SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

□ QUALITE DU CADRE DE VIE

ARTICLE UY-2 : VOLUMÉTRIE, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DENSITÉ

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 **Secteur Uya** : les constructions doivent respecter les marges de recul suivantes :

- RD 925 : un recul de 20 m par rapport aux limites d'emprise publique doit être observé ;
- RD 920 : un recul de 10 m par rapport aux limites d'emprise publique doit être observé ;
- Autres voies : un recul de 7.00 m par rapport aux limites d'emprise publique doit être observé.

2.1.2 Les constructions telles que guérites, bureaux de gardien, transformateurs, postes de détente, d'une part, les extensions des constructions à usage d'habitation visées à l'article 1.2 alinéa 1.2.7 sont autorisés en limite d'emprise publique.

2.1.3 **Secteur Uyb** : les constructions doivent observer un recul minimum de 5.00m avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment.

2.1.4 **Secteur Uyc** : les constructions doivent s'implanter dans une bande de 5.00m comprise à partir de la limite de l'emprise publique.

2.1.5 **Secteur Uye** : les constructions doivent observer un recul minimum de 5.00 m.

2.1.6 **Implantation des constructions visées aux articles 1.2.7 et 1.2.8 :**

- Alinéa 1.2.7 : l'implantation en limite d'emprise publique est admise ;
- Alinéa 1.2.8 : aucune restriction de recul par rapport aux limites d'emprise publique n'est fixée.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.2.2 **Secteurs Uya, Uyb** : les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L \geq H/2$, avec un minimum de 5.00 m par rapport aux limites séparatives.

- 2.2.3 Les constructions telles que guérites, bureaux de gardien, transformateurs, postes de détente, l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises sont autorisés en limite séparatives.
- 2.2.4 **Secteur Uyc** : les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L \geq H/2$, avec un minimum de 5.00 m par rapport aux limites séparatives.
Toutefois, les constructions à vocation d'activités artisanales peuvent être implantées en limites séparatives.
- 2.2.5 **Implantation des constructions visées aux articles 1.2.7 et 1.2.8** :
- Alinéa 1.2.7 : l'implantation en limites séparatives est admise ;
 - Alinéa 1.2.8 : aucune restriction de recul par rapport aux limites séparatives n'est fixée.
- 2.2.5 **Implantation des constructions par rapport aux berges de l'Arques et de l'Eaulne** : toute nouvelle construction devra observer un recul de 10 mètres par rapport aux berges de la rivière.
- 2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- 2.3.2 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.
- 2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- 2.4.2 **Secteur Uya** : le coefficient d'emprise au sol est de **60%** de l'unité foncière.
- 2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- 2.5.2 Les constructions ne doivent pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade ; la topographie en pente du terrain sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes.
- 2.5.3 La hauteur maximale des extensions des habitations visées à l'article 1.2 alinéa 1.2.7 ne pourra pas dépasser la hauteur hors tout de ces dernières.
- 2.5.4 Pour des motifs techniques (cages d'ascenseurs, cheminées, lanterneaux, dispositifs à vocation d'énergie renouvelable), le dépassement de la hauteur prescrite est autorisé, dès lors que la nécessité en est justifiée.
- 2.5.5 **La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder** :
- 2.5.5.1 **Secteur Uya** : 19 mètres hors tout.

2.5.5.2 **Secteurs Uyb** : 18 mètres hors tout.

2.5.5.3 **Secteur Uyc** : 8 mètres hors tout.

2.5.5.4 **Secteur Uyd** : 4.5 mètres hors tout.

ARTICLE UY-3 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, RÉNOVÉES OU RÉHABILITÉES, PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA MISE EN VALEUR ET LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE – PAYSAGE, QUARTIER, ÎLOT, IMMEUBLE, ESPACE PUBLIC, SITE ET SECTEUR.

3.1 INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE MILIEU ENVIRONNANT

3.1.1 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, dispositifs à vocation d'énergie renouvelable ...) doit s'intégrer à la construction qui les porte.

3.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de type parpaing ou brique creuse non revêtu d'enduit, est interdit.

3.2.2 L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est interdit en façade.

3.3 TOITURE

3.3.1 Les toitures sont de forme libre.

3.3.2 Les dispositifs à vocation d'énergie renouvelable doivent s'intégrer à la construction.

3.3.3 Les verrières doivent s'intégrer à la construction.

3.3.4 Les feutres bitumeux sont interdits.

3.4 MISE EN VALEUR ET PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE NATUREL

3.4.1 **Patrimoine naturel ayant fait l'objet d'un recensement au règlement graphique**

3.4.1.1 Toute occupation du sol est interdite de nature à compromettre la conservation, la protection des haies bocagères, des arbres, arbustes, qu'ils soient en alignement, isolés ou groupés ou la création de boisements dès lors qu'ils sont recensés aux documents graphiques.

3.4.1.2 Les coupes et abattages des structures végétales et des masses à conserver, sont soumis à déclaration et ne sont admis que pour assurer la sécurité des biens et des personnes et dans le cadre d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement de manière qualitative.

3.4.1.3 Les fossés, talus, exutoires ou mares doivent être conservés.

ARTICLE UY-4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

4.1 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

4.1.1 En matière de performance énergétique, les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire

□ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UY-5 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX & DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

5.1 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

5.1.1 Pour toute nouvelle construction, la surface des espaces de pleine terre à végétaliser doit être au moins égale à :

- **Secteur Uya : 20%** de l'unité foncière.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER.

- 5.2.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. A fortiori, ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 5.2.2 Dans le cas où les limites de parcelle donnant sur le domaine public ne sont pas clôturées ; un aménagement paysager est obligatoire.
- 5.2.3 Les haies seront constituées d'essences locales. Une liste est jointe en annexe du règlement écrit.
- 5.2.4 Au motif de l'amélioration et de la préservation de la biodiversité, il est demandé de favoriser la diversification des espèces végétales. Les haies monospécifiques sont autorisées.
- 5.2.5 Les arbres existants doivent être maintenus. En cas de nécessité, ils doivent être remplacés par des essences locales.
- 5.2.6 Le long de l'Arques sont interdites :
- Les clôtures à moins de 3.00 mètres du haut de la berge ;
 - Les clôtures doivent être conçues de manière à privilégier la perméabilité pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux.
- 5.2.7 **Pour tout aménagement** sur des parcelles **en limite des zones N et A**, la plantation de haies bocagères est obligatoire, à la charge du propriétaire.
- 5.2.8 **Aménagement des abords de l'Arques :**
- Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres par rapport aux berges de la rivière tels que décrit dans l'article 2.2 alinéa 2.2.5. Des aires de stationnement non imperméabilisées pourront être aménagées dans la bande des 10 mètres en observant un recul de 5.00 mètres par rapport aux berges de la rivière.
- 5.2.9 **Secteur Uya :**
- Aux motifs de la préservation, du renforcement de la biodiversité, de l'optimisation de la gestion des eaux pluviales, il est recommandé qu'en limite de voie publique ou privée, les grillages ou autres dispositifs de clôture soient doublés côté voirie, de haies végétales ;
 - En limite de zone A, la plantation d'arbres de haute tige est obligatoire ;
 - Les surfaces libres, à l'extérieur des constructions non destinées aux aires de circulation, de stationnement, de manœuvre, de manutention ou de stockage doivent être engazonnées ;
 - Les surfaces à vocation de parcs de matériaux ou autres stockages de plein air doivent être aménagées de manière à traiter leur intégration dans le paysage environnant.

ARTICLE UY-6 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

6.1 BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES USAGERS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT VOITURES

- 6.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation et préserver les dégagements dus au stationnement, manœuvre et manutention, hors des voies publiques.
- 6.1.2 Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 6.1.3 Les aires de stationnement véhicules y compris leur accès sont exigées à raison d'un minimum de :
- Industrie, artisanat et commerce de Gros : 1 place pour 50 m² de surface de plancher, non compris les surfaces de stationnement réservées aux camions ;
 - Bureau, service : 1 place pour 20m² de surface de plancher ;
 - Surface commerciale de détails : 1 place pour 20m² de surface de vente ;
 - Enseignement supérieur ou de recherche et leurs annexes : 1 place pour 30m² de surface de plancher ;
 - Hébergement hôtelier, restauration : 1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restauration ;
 - Equipement d'intérêt collectif : 1 place pour 4 places de capacité d'accueil.
- 6.1.4 Des aires de stationnement non imperméabilisées peuvent être aménagées aux abords de l'Arques sous réserve du respect des reculs imposés par l'article 5.2 alinéa 5.2.8.
- 6.1.5 **Les constructions visées à l'article 1.2 alinéa 1.2.7** pour lesquelles 2 places par logement sont exigées.

6.2 CONDITIONS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 6.2.1 Limiter au strict minimum les sols étanches pour le stationnement non couvert ; toutes les solutions alternatives doivent avoir été envisagées avant l'imperméabilisation d'une zone.
- 6.2.2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera systématiquement les espaces minéraux sablés, dallés, pavés, ..., aux espaces bitumés ou enrobés.
- 6.2.3 Dans le cas d'imperméabilisation d'aire de stationnement, celles-ci devront être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées en étant dimensionnés pour des événements de fréquence rare (références des plus hautes eaux connues ou pluie locale centennale).

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

□ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UY-7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

7.1 ACCÈS

- 7.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 7.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 7.1.3 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :
- La visibilité soit suffisante ;
 - Les véhicules automobiles entrent et sortent des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
 - L'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 7.1.4 Si le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une de ces voies est interdit lorsque cela représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7.2 VOIRIE

- 7.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 7.2.2 Les voies devront être adaptées de manière à ce que les camions des déchets des ordures ménagères n'aient pas à effectuer de marche arrière sur la voirie.
- 7.2.3 **Secteur Uya** : l'emprise des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8.00 mètres

7.3 SENTIERS PIÉTONNIERS, ITINÉRAIRES CYCLABLES

- 7.3.1 Les chemins de desserte, sentes piétonnes ne devront pas être imperméabilisés ; ils seront végétalisés ou stabilisés.
- 7.3.2 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, 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 piétonne d'une largeur minimum de 2,00 mètres.
- 7.3.3 Les sentes et les chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE UY-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

- 8.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

8.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 8.3.1 Pour toute nouvelle construction, installation ou lotissement, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, est à prévoir pour limiter les ruissellements en dehors de la parcelle ou du secteur aménagé.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare (événement pluvieux local catastrophique ou pluie locale centennale).

EN RESPECT DU ZONAGE PLUVIAL DE LA COMMUNE ÉMANANT DU SCHÉMA COMMUNAL DE GESTION DES EAUX PLUVIALES (cartographie en annexe du règlement écrit p.115) :

- Zone vert-foncé du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 50 ans (40 mm) soit limité à 2,5 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s par hectare.
- Zone en violet du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 100 ans (70 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s par hectare.
- Zone vert-clair du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 10 ans (50 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
- Zone bleue-ciel du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 10 ans (35 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s par hectare.
- Zone blanche du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 100 ans (70 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s par hectare.

8.3.2 **En respect du zonage d'aléa ruissellement de la commune émanant du Schéma Communal de Gestion des Eaux Pluviales** (se reporter au règlement graphique du PLU, plan des risques naturels, pollution des sols) :

8.3.2.1 **Dans les secteurs d'expansion des ruissellements classés en aléa faible :**

Pour rappel :

- Secteur urbain avec des hauteurs d'eau inférieures à 0.2 mètres qui ont été classé en aléa faible ;
- Toute modification dans ces secteurs peut générer une exposition nouvelle des biens et des personnes à l'aléa inondation ;

- Toute modification de ces secteurs peut générer une augmentation de la vulnérabilité en aval.

Sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue (ruissellement) ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction en cas de destruction, empêchant la libre circulation des écoulements.

Sont autorisés :

- La reconstruction de bâtiments endommagés par un autre phénomène (exemple : type incendie), sous réserve de l'application de prescriptions, de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, emprise au sol, hauteurs, ...) et de ne pas exposer le pétitionnaire à un risque majeur ;
- Les nouvelles constructions et extensions, à condition que la cote de plancher soit supérieure à 0.3 mètre au-dessus de la cote topographique du terrain naturel ;
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques et aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif de réduire l'aléa ruissellement.

8.4 CONDITIONS DE RACCORDEMENT

8.4.1 Pour toute nouvelle construction, installation ou lotissement, quel qu'il soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UY-9 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

9.1 Toute nouvelle construction ou lotissement doit pouvoir se raccorder aux réseaux de télédistribution et de la fibre optique. Les fourreaux enterrés devront être prévus à cet effet.

ARTICLE UY-10 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

10.1 Au titre des voies et ouvrages publics, un emplacement réservé est délimité en vue du projet de :

- **Secteurs Uyc, Uyd** : aménagement d'une piste cyclable le long de la route départementale N°1.
- **Secteur : Uya** : aménagement d'un rond-point au carrefour de la route départementale N°920 et de la voie communale N°2.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUa, AUb, AUc, AUd.

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS.

❑ DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

SONT CLASSÉS EN ZONE À URBANISER, LES SECTEURS DESTINÉS À ÊTRE OUVERTS À L'URBANISATION.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

LA ZONE AU COMPREND :

- 1. LE SECTEUR AUa À VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION AUTOUR ET EN COHÉRENCE AVEC LE TISSU URBAIN DU VILLAGE-CENTRE DE MARTIN-ÉGLISE ET DE DENSITÉ MOYENNE :**
 - **Le sous-secteur AUa① venant épaissir le tissu urbain autour de la Rampe du Mont de l'Epinette et de la route départementale N°1 ;**
 - **Le sous-secteur AUa②, en continuité du secteur de la résidence 'Les Garennes' et le long de la route de Palcheul.**
- 2. LE SECTEUR AUb À VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION VENANT ÉPAISSIR LE HAMEAU DE THIBERMONT, DE FAIBLE DENSITÉ, EN Y PRÉSERVANT LES CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES NATURELLES, BÂTIES ET DU CADRE DE VIE. CE SECTEUR COMPREND :**
 - **Le sous-secteur AUb①, le long du chemin des Meuniers ;**
 - **Le sous-secteur AUb②, le long de la route du Monastère.**

3. LE SECTEUR AUc DE DENSITÉ MOYENNE, À VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION. CE SECTEUR COMPREND :
- Le sous-secteur AUc①, trait d'union entre les opérations d'habitat existantes du secteur Uc à Etran et le projet d'éco-quartier Vinco sur le territoire de Dieppe ;
 - Le sous-secteur AUc② à vocation d'habitat, dent creuse permettant de densifier le secteur Uc.
4. LE SECTEUR AUd À VOCATION ÉCONOMIQUE INTERCOMMUNALE ET INTERCOMMUNAUTAIRE RELATIVE AUX « ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES » PERMETTANT L'EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE D'EUROCHANNEL.

LES SECTEURS AUA, AUB AUc POSSÈDENT LA CAPACITÉ RÉSEAUX EXISTANTE SUFFISANTE EN PÉRIPHÉRIE IMMÉDIATE POUR DESSERVIR LES CONSTRUCTIONS À Y IMPLANter.

NB1 : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

NB2 : la zone comporte certains éléments du paysage ou du patrimoine qui font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans la partie II, « prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

❑ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

ARTICLE AU-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous secteurs confondus :

- 1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérés à l'article 1.2.
- 1.1.2 Les constructions à usage agricole.
- 1.1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, l'accueil des campeurs, des caravanes et leurs aires de stationnement.
- 1.1.4 Le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobil-home pour une période supérieure à trois mois, ou non, consécutifs.
- 1.1.5 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.6 Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves, produits toxiques et matériaux.
- 1.1.7 Les aires de stationnement et dépôts de véhicules d'au moins cinquante unités.
- 1.1.8 Les sous-sols sont interdits au vu des contraintes inondation et ruissellement présentes sur la commune.

Sont interdits :

1.1.9 **Secteurs AUa, AUb, AUc :**

- Toutes les occupations excepté celles visées à l'article 1.2 ;
- Toutes nouvelles installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.1.10 **Secteur AUd :** les constructions à vocation de commerce de détails.

1.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL :

- Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.

SONT SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE :

- L'édification de clôture en bordure du domaine public ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres;
- Les aires de stationnement et dépôts de véhicules de plus de dix unités.

SONT SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER :

- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares et d'une profondeur ou hauteur de plus de deux mètres.

Sont autorisées :

1.2.1 **Secteurs AUa, AUb** : les constructions à usage d'habitation ;

1.2.2 **Secteur AUc** : les constructions à usage d'habitation, artisanat non nuisant, commerces de détails et activités de services ;

1.2.3 **Secteur AUd** : les constructions à usage d'activités industrielles, d'activités de la logistique ou technologiques, les constructions à usage de laboratoire de recherche, les constructions à usage de bureaux ou de services, les constructions à usage d'enseignement technique, de formation et leurs annexes, les constructions liées à des équipements collectifs d'infrastructures liées au secteur et les constructions relatives à l'hébergement hôtelier et de restauration, le commerce de GROS.

Peuvent être autorisées à déroger aux règles générales de l'article AU-1 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

1.2.4 **Secteur AUd** : les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises ;

1.2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ceux permettant la lutte contre les inondations et les ruissellements.

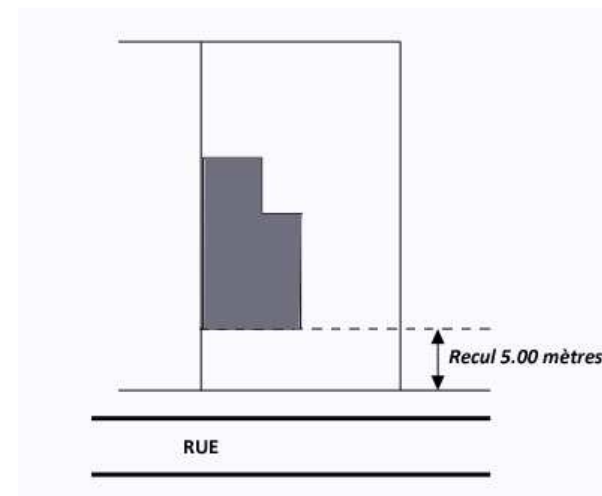
SOUS-SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

□ QUALITÉ DU CADRE DE VIE

ARTICLE AU-2 : VOLUMÉTRIE, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DENSITÉ

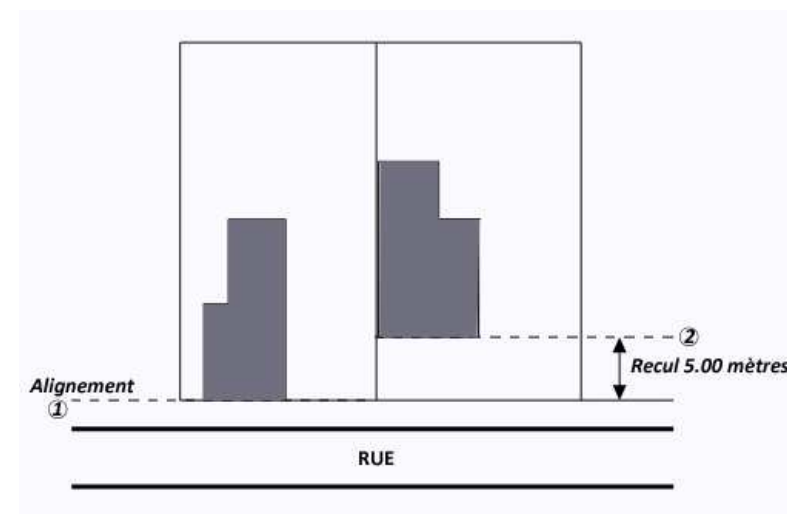
2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 **Secteurs AUa, AUb** : les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5.00m par rapport à la limite de l'emprise publique ou de celles des voies privées.



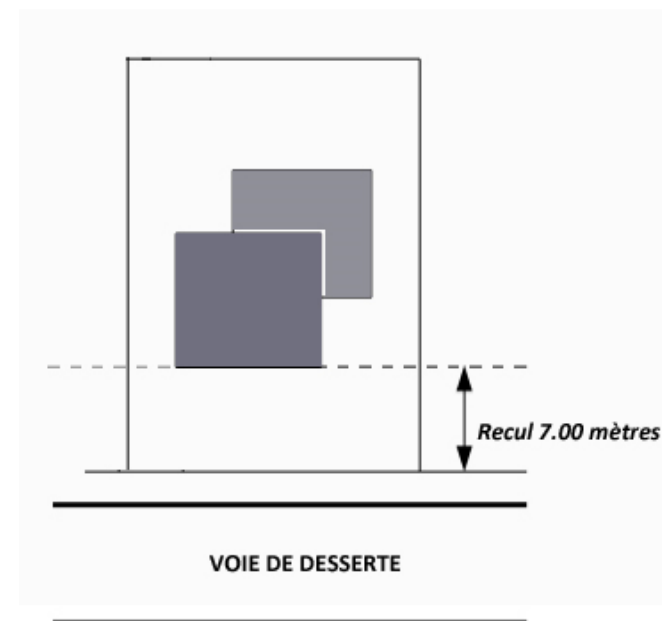
2.1.2 **Secteur AUc** : les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique ou de celles des voies privées ;
- Soit en observant un recul de 5.00 mètres minimum mesurée à partir de l'emprise publique ou de celles des voies privées.



2.1.3 **Secteur AUd** : les constructions doivent respecter les marges de recul suivantes :

- *Routes départementales N°920 ou/et N°925*: un recul de 20 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique ;
- *Autres voies* : un recul de 7.00 mètres par rapport aux limites d'emprise publique ou de celles des voies privées.



2.1.4 Les constructions telles que guérites, bureaux de gardien, transformateurs, postes de détente, les extensions des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises tels que visées à l'article 1.2.4 sont autorisées en limite d'emprise publique.

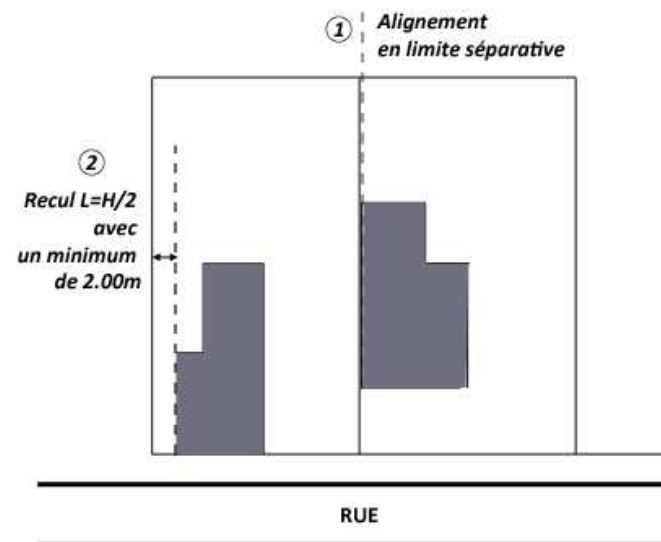
2.1.5 **Implantation des constructions visées aux articles 1.2.4 et 1.2.5 :**

- **Alinéa 1.2.4** : l'implantation en limite d'emprise publique est admise ;
- **Alinéa 1.2.5** : aucune restriction de recul par rapport aux limites d'emprise publique n'est fixée.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.2.1 Secteurs AUa, AUb, AUc : les constructions devront s'implanter :

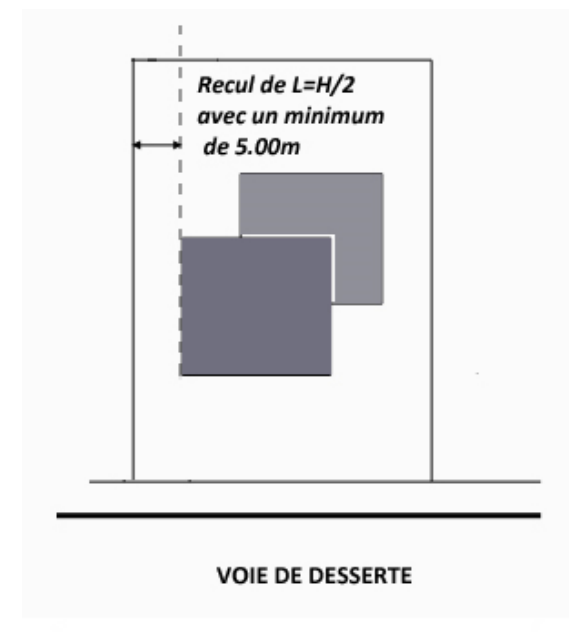
- Soit en limites séparatives ;
- Soit en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment soit $L \geq H/2$, sans être inférieur à 2.00 mètres.



2.2.2 Secteur AUd : les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L = H/2$, avec un minimum de 5.00 mètres.

2.2.3 Implantation des constructions visées aux articles 1.2.4 et 1.2.5 :

- **Alinéa 1.2.4** : l'implantation en limites séparatives est admise ;
- **Alinéa 1.2.5** : aucune restriction de recul par rapport aux limites séparatives n'est fixée.



2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

2.3.1 Les abris de jardins ne doivent pas être visibles depuis les voies de desserte, sauf impossibilité eu égard au positionnement particulier de la parcelle.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 **Secteur AUa** : l'emprise au sol est fixée à 50% de l'unité foncière.

2.4.2 **Secteur Aub** : l'emprise au sol est fixée 50% de l'unité foncière.

2.4.3 **Secteur AUc** : l'emprise au sol est fixée à 65% de l'unité foncière.

2.4.4 **Secteur AUd** : l'emprise au sol est fixée à 60% de l'unité foncière.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 Les constructions ne doivent pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade ; la topographie en pente du terrain sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes.

2.5.2 La hauteur maximale des extensions et des annexes des habitations existantes ne pourront pas dépasser la hauteur hors tout des habitations existantes s'y attachant.

2.5.3 Pour des motifs techniques (cages d'ascenseurs, cheminées, lanterneaux, dispositifs à vocation d'énergie renouvelable), le dépassement de la hauteur prescrite est autorisé, dès lors que la nécessité en est justifiée.

2.5.4 **La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder :**

2.5.4.1 **Secteurs AUa, Aub** : 10.5 mètres hors tout ;

2.5.4.2 **Secteur AUc②** : R+2+combles aménageables ;

2.5.4.3 **Secteur AUc①** : Rez-de-chaussée + combles aménageables.

2.5.4.4 **Secteur AUd** : 19 mètres hors tout.

2.6 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DENSITÉ URBAINE

2.6.1 **Secteur AUa** : 10 logements à l'hectare.

2.6.2 **Secteur Aub** : 10 logements à l'hectare.

2.6.3 Secteur AUc : 20 logements à l'hectare.

ARTICLE AU-3 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, RÉNOVÉES OU RÉHABILITÉES, PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA MISE EN VALEUR ET LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE – PAYSAGE, QUARTIER, ÎLOT, IMMEUBLE, ESPACE PUBLIC, SITE ET SECTEUR.

3.1 INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE MILIEU ENVIRONNANT

- 3.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 3.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%) non impactés par des risques naturels, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel existant, en limitant les remaniements de sols (affouillements ou exhaussements) ; la topographie en pente du terrain sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes.
- 3.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, dispositifs à vocation d'énergie renouvelable ...) doit s'intégrer de manière satisfaisante à la construction qui les porte.
- 3.1.4 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, ou être masquées par un écran de végétation. Dans le cas de terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, ces équipements sont soumis à d'autres dispositions particulières énoncés dans la partie II, dans les prescriptions complémentaires au règlement graphique pour lesquels ces prescriptions ne s'appliquent pas.

3.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 3.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de type parpaing ou brique creuse non revêtu d'enduit, est interdit.
- 3.2.2 L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est interdit en façade.

4.2.3 Les teintes des enduits, peintures, matériaux de façades devront être choisis en respect de l'article 3.1.1.

3.3 TOITURE

3.3.1 Les toitures sont de forme libre sous réserve que l'article 4.1.1 soit respecté.

3.3.2 Les dispositifs à vocation d'énergie renouvelable doivent s'intégrer à la construction.

3.3.3 Les verrières doivent s'intégrer à la construction tel que décrit à l'article 3.1.1.

3.3.4 Les feutres bitumeux sont interdits.

3.4 CLÔTURE, MUR, PORTAIL

3.4.1 Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton, ou de type parpaing ou brique creuse, non recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.

3.4.2 Les clôtures et murs doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.

3.4.3 Les portails implantés sur la voie publique ou privée doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

3.4.4 Les clôtures doivent être constituées de haies d'essences locales, de grilles métalliques à montants verticaux ou de murs pleins.

3.4.5 Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

3.5 MISE EN VALEUR ET PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE NATUREL

3.3.1 **Patrimoine naturel ayant fait l'objet d'un recensement au règlement graphique**

3.5.1.1 Toute occupation du sol est interdite de nature à compromettre la conservation, la protection des haies bocagères, des arbres, arbustes, qu'ils soient en alignement, isolés ou groupés ou la création de boisements dès lors qu'ils sont recensés aux documents graphiques.

3.5.1.2 En présence d'arbres d'alignements, de haies bocagères implantés à plat ou sur talus, d'espaces boisés classés ou non, identifiés au règlement graphique, l'implantation des constructions devra observer un recul de 20 mètres.

3.5.1.3 Les coupes et abattages des structures végétales et des masses à conserver, sont soumis à déclaration et ne sont admis que pour assurer la sécurité des biens et des personnes et dans le cadre d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement de manière qualitative.

3.5.1.4 Les fossés, talus, exutoires ou mares doivent être conservés.

ARTICLE AU-4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

4.1 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

4.1.1 En matière de performance énergétique, les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.1.2 Les volumes bâtis complexes, plus déperditifs en énergie sont interdits, au profit de volumes simples et compactes.

4.2 RECOMMANDATIONS

4.2.1 Afin de limiter les consommations énergétiques et de garantir un confort thermique dans les bâtiments, favoriser une conception bioclimatique des constructions sur leur parcelle et la production de construction performante.

4.2.2 Privilégier le recours aux énergies renouvelables et alternatives – énergie solaire, thermique, géothermique, ...

4.2.3 Afin de ne pas stocker la chaleur à l'intérieur des bâtiments, éviter les revêtements de façades et de sol très foncés ; les toitures-terrasses ou de faible pente seront de préférence végétalisées.

4.3 PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

4.3.1 **Secteurs AUa et AUc①** : lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble et compte tenu de la configuration des sites et des enjeux environnementaux, privilégier les démarches destinées à favoriser la recherche d'une plus-value environnementale afin de développer des espaces urbains économes en ressources, en déplacements, en gestion des eaux pluviales, de problématiques des ruissellements, ..., des projets respectueux de l'identité locale, porteur de qualité de vie, de lien social et d'économies par des démarches AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) ou HQE Aménagement (Haute qualité Environnementale de l'Aménagement).

□ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU-5 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX & DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

5.1 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

5.1.1 La surface des espaces de pleine terre à végétaliser doit être au moins égale à :

- **Secteur AUa** : 30% de l'unité foncière ;
- **Secteur AUb** : 35% de l'unité foncière ;
- **Secteur AUc** : 25% de l'unité foncière ;
- **Secteur AUD** : 20% de l'unité foncière.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER.

5.2.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. A fortiori, ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.

5.2.2 Dans le cas où les limites de parcelle donnant sur le domaine public ne sont pas clôturées ; un aménagement paysager est obligatoire.

5.2.3 Aux motifs de la préservation, du renforcement de la biodiversité, de l'optimisation de la gestion des eaux pluviales :

5.2.3.1 **Secteurs AUa, AUb, AUc** : en limite de voie publique ou privée :

- Les grillages ou autres dispositifs de clôture seront doublés côté voirie, de haies végétales, à la charge du propriétaire ;
- Ces haies seront mises en place en terrain privé. Le maintien et l'entretien seront à la charge des acquéreurs.

5.2.3.2 **Secteur AUD** : il est recommandé qu'en limite de voie publique ou privée, les grillages ou autres dispositifs de clôture soient doublés côté voirie, de haies végétales.

5.2.4 Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration, noues, ...) doivent :

- Faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti et défini par un plan d'espaces verts ;
- Leur périmètre devra être sécurisé par la mise en place de potelets ;

- Les franchissements de noues en accès de parcelle devront être mis en œuvre de manière identique à celle des trottoirs après busage (type à définir en fonction de la gestion des eaux pluviales).

5.2.5 Les haies seront constituées d'essences locales. Une liste est jointe en annexe du règlement écrit.

5.2.6 Au motif de l'amélioration et de la préservation de la biodiversité, il est demandé de favoriser la diversification des espèces végétales. Les haies monospécifiques sont autorisées.

5.2.7 Les clôtures doivent être conçues de manière à privilégier la perméabilité pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

5.2.8 Les arbres existants doivent être maintenus. En cas de suppression, ils doivent être remplacés par des essences locales.

5.2.9 **Tous secteurs confondus** : compte tenu de la configuration des sites et afin de limiter l'impact du projet dans le paysage urbain et naturel, l'opération d'aménagement d'ensemble devra intégrer un traitement paysager en limite des zones A et N.

5.2.10 **Secteur AUd :**

- En limite de zone A, la plantation d'arbres de haute tige est obligatoire ;
- Les surfaces libres, à l'extérieur des constructions non destinées aux aires de circulation, de stationnement, de manœuvre, de manutention ou de stockage doivent être engazonnées ;
- Les surfaces à vocation de parcs de matériaux ou autres stockages de plein air doivent être aménagées de manière à traiter leur intégration dans le paysage environnant.

ARTICLE AU-6 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

6.1 BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES USAGERS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT VÉLOS ET VOITURES

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

6.1.2 Les aires de stationnement véhicules sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- **Secteurs AUa, AUb, AUc :**
 - o habitation : 2 places par logement ;

- **Secteur AUd :**

- o Industrie : 1 place pour 50 m² de surface de plancher, non comprises les surfaces de stationnement réservées aux camions ;
- o Bureau : 1 place pour 20m² de surface de plancher ;
- o Enseignement supérieur ou de recherche : 1 place pour 30m² de surface de plancher ;
- o Hôtel, restauration : 1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restauration ;
- o Equipement d'intérêt collectif : 1 place pour 4 places de capacité d'accueil.

6.1.3 Des espaces de stationnement pour les vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions à raison d'un minimum de :

- o habitation : 1m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 2.5m² pour les logements de type F5 ou plus.

6.2 CONDITIONS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

6.2.1 Limiter au strict minimum les sols étanches pour le stationnement non couvert ; toutes les solutions alternatives doivent avoir été envisagées avant l'imperméabilisation d'une zone.

6.2.2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera systématiquement les espaces minéraux sablés, dallés, pavés, aux espaces bitumés ou enrobés.

6.2.3 Dans le cas d'imperméabilisation d'aire de stationnement, celles-ci devront être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées en étant dimensionnés pour des évènements de fréquence rare (références des plus hautes eaux connues ou pluie locale centennale).

6.2.4 **Secteurs AUa, Aub, AUc** : pour une gestion rationnelle du stationnement et des besoins des habitants, une surface plane d'au moins 5.00 mètres calculée à partir de la limite de l'emprise publique, doit obligatoirement être créée sur la parcelle, en limite de voie publique ou privée :

- Permettant la création d'entrée charretière au droit de chaque lot, espace privatif réservé au stationnement d'une voiture ;
- Le recul de la clôture est obligatoire ;
- Sa réalisation est à la charge de l'aménageur.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

□ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE AU-7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

7.1 ACCÈS

- 7.1.1 Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et à une cote au plus égale à celles des voies auxquelles elle se raccorde.
- 7.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 7.1.3 Les secteurs à urbaniser devront être desservis :
- **Secteur AUa①** :
 - Parcelle AH 152 par la route départementale N°1 ;
 - Parcelles AH 156, AH 213 et ZI 36 pour partie : par la rampe du Mont de l'Epinette.
 - **Secteur AUa②** :
 - Parcelles ZE 6 et ZE 7 pour partie : par le chemin des Faux Saulniers / Résidence Les Garennes ;
 - Parcelle ZE 63 : par la route départementale N°54, route de Palcheul.
 - **Secteur AUb①** : accès par le chemin des Meuniers.
 - **Secteur AUb②** : parcelles AE 72 pour partie et AE 70 : par la route du Monastère.
 - **Secteur AUc①** : parcelle AB 15 pour partie : par la parcelle 0088 section AB et propriété de la ville de Martin-Eglise, en continuité de l'accès des lotissements existants ;
 - **Secteur AUc②** : parcelle AB 28 : par les parcelles AB 23 et AB 22.
- 7.1.4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 7.1.5 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :
- La visibilité soit suffisante ;
 - Les véhicules motorisés entrent et sortent des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
 - L'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 7.1.6 Si le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une de ces voies est interdit lorsque cela représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7.2 VOIRIE

- 7.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 7.2.2 Le dimensionnement des voies devra être adapté de manière à ce que les camions des déchets des ordures ménagères n'aient pas à effectuer de marche arrière sur la voirie.
- 7.2.2.1 Une aire de retournement ou giratoire devra être réalisé pour permettre leur évolution.
- 7.2.3 **Secteur AUd** : l'emprise des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8.00 mètres.

7.3 SENTIERS PIÉTONNIERS, ITINÉRAIRES CYCLABLES

- 7.3.1 Des cheminements dédiés aux piétons et deux roues non motorisés doivent obligatoirement être intégrés aux opérations d'ensemble, facilitant les accès aux arrêts des transports en commun, les secteurs existants, centre-bourg, voies principales et sentiers piétonniers existants :
- **Secteur AUa①** : l'aménagement d'ensemble devra notamment prévoir des liaisons douces en lien avec le chemin rural du Mont Rouge, le chemin du Cimetière, le chemin de Grande Randonnée de Pays et d'interrelation entre les sites à urbaniser de part et d'autre de la Rampe du Mont de l'Épinette ;
 - **Secteur AUa②** : les liaisons douces devront notamment être assurées avec le chemin du Mont d'Eu ;
 - **Secteur Aub①** : les liaisons douces devront être notamment assurées avec le chemin de Grande Randonnée de Pays par le chemin de Brétigny ;
 - **Secteur Aub②** : les liaisons douces devront être assurées avec le chemin de Grande Randonnée de Pays par le chemin d'exploitation N°709 du Val Saint Léonard ;

- **Secteur AUc①** : les liaisons douces devront notamment être assurées avec le projet d'éco-quartier Vinco-Lebon sur le territoire de la ville de Dieppe.

7.3.2 Les chemins de desserte, sentes piétonnes ne devront pas être imperméabilisés ; ils seront végétalisés ou stabilisés.

7.3.3 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, 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 piétonne d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

7.3.4 Les sentes et les chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE AU-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

8.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

8.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

8.3.1 Pour toute nouvelle construction, installation ou lotissement, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, est à prévoir pour limiter les ruissellements en dehors de la parcelle ou du secteur aménagé.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare (événement pluvieux local catastrophique ou pluie locale centennale).

EN RESPECT DU ZONAGE PLUVIAL DE LA COMMUNE ÉMANANT DU SCHÉMA COMMUNAL DE GESTION DES EAUX PLUVIALES (cartographie en annexe du règlement écrit p.115) :

- Zone jaune du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 100 ans (70 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s hectare.
- Zone vert clair du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 10 ans (50 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s.
- Zone blanche du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 100 ans (70 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s par hectare.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur, à la date du dépôt du permis de construire. Les prescriptions et les règlements d'assainissement de la commune et des syndicats de bassins versants doivent être respectés.

L'ensemble des dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux ruisselées sur la propriété est à la charge exclusive du propriétaire.

8.3.2 **En respect du zonage d'aléa ruissellement de la commune émanant du Schéma Communal de Gestion des Eaux Pluviales** (se reporter au règlement graphique du PLU, plan des risques naturels, pollutions des sols) :

8.3.2.1 **Dans les secteurs d'expansion des ruissellements classés en aléa fort :**

Pour rappel :

- les ¾ des talwegs et les secteurs d'expansion des ruissellements associés étudiés ont été classés en aléa fort ;
- Toute modification dans ces secteurs peut générer une exposition nouvelle des biens et des personnes à l'aléa inondation ;
- Toute modification de ces secteurs peut générer une augmentation de la vulnérabilité en aval ;

- Les possibilités d'expansion (ruissellements) dans ces zones sont significatives : il convient de les protéger impérativement et de ne pas augmenter la vulnérabilité face aux risques résiduels de dysfonctionnement des ouvrages. En conséquence, le règlement de construction sur ces zones naturelles peu ou pas urbanisées est très restrictif. Les éventuelles autorisations de constructions seront limitées et les mesures compensatoires seront obligatoires si le projet autorisé s'avérerait significatif.

Sont interdits :

- La création et l'extension des sous-sols ;
- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue (ruissellement) ;
- Les constructions nouvelles et les créations de logements ;
- Toute nouvelle extension ou annexe ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction en cas de destruction, empêchant la libre circulation des écoulements ;
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Et toute création qui n'est pas admise.

Sont autorisés :

- La reconstruction de bâtiments endommagés par un autre phénomène (exemple : type incendie), sous réserve de l'application de prescriptions, de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, emprise au sol, hauteurs, ...) et de ne pas exposer le pétitionnaire à un risque majeur ;
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture) ;
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous condition d'étude hydraulique et de mesures compensatoires éventuelles (compensation des volumes et surfaces occupées).

8.3.2.2 Conditions d'accès aux propriétés

Si une voirie d'accès est en aléa fort alors, sur les parcelles situées de part et d'autre de la voirie :

Sont interdits :

- Toutes modifications du profil topographique longitudinal et transversal de la voirie (y compris les trottoirs) ayant pour conséquence d'augmenter la ligne d'eau et sa vitesse ;
- Les caves et les sous-sols ;
- Les changements de destinations des sous-sols des constructions existantes ;
- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue (ruissellement) ;
- La création d'installations classées ;

- Toute construction si l'unique voie d'accès est en aléa fort et :
 - o Si le projet est situé hors zone de densification (a contrario dent creuse) identifié au PLU ;
 - o S'il s'agit d'un projet ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Sont autorisés :

- Les travaux sur les voiries (réseaux, trottoirs, ...) à condition de ne pas augmenter la cote altimétrique du terrain naturel (de la voirie) et conserver un profil transversal n'augmentant ni la ligne d'eau ni sa vitesse ;
- Toute construction ou extension :
 - o Lorsqu'il existe un chemin/voirie d'accès secondaire qui n'est pas en aléa fort et que la cote plancher soit supérieure de 30 cm par rapport à la cote topographique de la voirie soumis à l'aléa fort ;
 - o Si l'unique voie d'accès en aléa fort mais que le projet ne correspond pas à une construction ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public **et** qu'il est situé dans une zone de densification (= dent creuse) et que la cote plancher soit supérieure de 30 cm par rapport à la cote topographique de la voirie soumis à l'aléa fort.
- Attention, les créations de logements, d'activités ou de surfaces habitables, sont sous réserve :
 - o Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existant sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements ;
 - o Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à la hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et squares).

8.4 CONDITIONS DE RACCORDEMENT

- 8.4.1 Pour toute nouvelle construction, installation ou lotissement, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.
- 8.4.2 Les différents réseaux devront être amenés au droit de chaque lot, en tranchée commune.

ARTICLE AU-9 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- 9.1 Toute nouvelle construction ou lotissement doit pouvoir se raccorder aux réseaux de télédistribution et de la fibre optique. Les fourreaux enterrés devront être prévus à cet effet.
- 9.2 Les différents réseaux devront être amenés au droit de chaque lot, en tranchée commune.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE ET AUX SECTEURS **A, Aa**.

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS.

❑ DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

SONT CLASSÉS EN ZONE AGRICOLE, LES SECTEURS DE LA COMMUNE ÉQUIPÉS OU NON, À PROTÉGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ÉCONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES. ELLE COMPREND LE SECTEUR :

- Le secteur A relatif aux sites réservés à l'activité agricole ;
- Le secteur AA, Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée en continuité et en cohérence avec le secteur Um sur le territoire de la ville de Dieppe.

NB1 : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans la partie II « prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

NB2 : la zone comporte certains éléments du paysage, du patrimoine, bâtiments agricoles qui font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document, dans la partie II « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

❑ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

ARTICLE A-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérés à l'article 1.2.
- 1.1.2 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, l'accueil des campeurs, des caravanes et leurs aires de stationnement.
- 1.1.4 Les dépôts de ferrailles, déchets, déchets industriels, épaves, produits toxiques et dépôt de matériaux divers.
- 1.1.5 Les sous-sols, les remblais.
- 1.1.6 Les sous-sols sont interdits au vu des contraintes inondation et ruissellement présentes sur la commune.

1.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL :

- Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.

SONT SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE :

- L'édification de clôture en bordure du domaine public ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

SONT SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER :

- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

Sont autorisées :

- 1.2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.2 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.2.3 Les constructions à vocation de logement liées et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que leurs extensions et leurs annexes.
- 1.2.4 Les extensions et les annexes des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 1.2.5 Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :
 - Qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - Qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - Qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - Qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.2.6 Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et des installations liées à l'amélioration des conditions d'élevage sous réserve :
 - Que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
 - De ne pas construire au droit de l'indice ;
 - Que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- 1.2.7 Les installations et constructions nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- 1.2.8 **Secteur Aa** : les extensions et annexes des constructions existantes de type habitat individuel et d'activités de services.

SOUS-SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

□ QUALITE DU CADRE DE VIE

ARTICLE A-2 : VOLUMÉTRIE, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DENSITÉ

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière** doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et sans jamais être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

2.1.2 **Les annexes et extensions des habitations existantes** doivent être implantées :

- Soit en respectant l'ordre bâti continu si il existe ;
- Soit avec un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

2.1.3 Aucune restriction de recul par rapport aux limites d'emprise publique n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

2.1.4 **Secteur Aa** : les constructions doivent observer un recul minimum de 5.00 mètres mesuré à partir de l'emprise publique.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.2.1 Les habitations autorisées sous conditions, les annexes et les extensions des habitations existantes doivent être implantées :

- Soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- Soit avec un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à la limite séparative.

2.2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 5.00 mètres par rapport à la limite séparative.

2.2.3 Aucune restriction de recul par rapport aux limites séparatives n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni pour les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

2.2.4 **Implantation par rapport à l'Arques et l'Eaulne** : toute nouvelle construction devra observer un recul de 25.00 mètres par rapport au haut de la berge de la rivière.

2.2.5 **Secteur Aa** : l'implantation des constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit $L=H/2$, sans être inférieur à 5.00 mètres.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

2.3.1 **Les abris pour animaux** (hors activité agricole principale), les annexes à usage d'habitation existantes, **les extensions des constructions existantes à usage d'habitation** doivent être implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation existant.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante.

2.4.2 L'emprise au sol des annexes des habitations existantes est limitée à 40m².

2.4.3 L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.

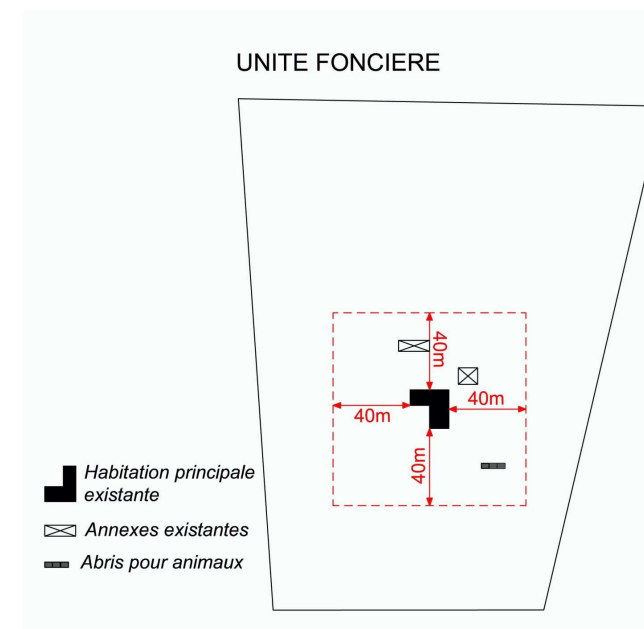
2.4.4 **Secteur Aa** :

- L'emprise au sol des extensions des constructions principales existantes est limitée à 35% de la surface de plancher ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions existantes est limitée à 40m².

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 Les constructions ne doivent pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade ; la topographie en pente du terrain sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes.

2.5.2 Pour des motifs techniques (ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des établissements et installations agricoles, dispositifs à vocation d'énergie renouvelable), le dépassement de la hauteur prescrite est autorisé, dès lors que la nécessité en est justifiée.



- 2.5.3 La hauteur maximale autorisée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder :
- **Secteur A** : Habitat : 10.5m hors tout
 - **Activité agricole** : 16 mètres hors tout.
 - **Secteur Aa** : Habitat, service : 10,5 mètres hors tout ;
 - **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : la hauteur maximale autorisée des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE A-3 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, RÉNOVÉES OU RÉHABILITÉES, PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA MISE EN VALEUR ET LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE – PAYSAGE, QUARTIER, ÎLOT, IMMEUBLE, ESPACE PUBLIC, SITE ET SECTEUR.

3.1 INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE MILIEU ENVIRONNANT

- 3.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 3.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), non impactés par des risques naturels, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel existant, en limitant les remaniements de sols (affouillements ou exhaussements) ; la topographie en pente du terrain sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes.
- 3.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, dispositifs à vocation d'énergie renouvelable ...) doit s'intégrer de manière satisfaisante à la construction qui les porte.
- 3.1.4 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, ou être masquées par un écran de végétation. Dans le cas de terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, ces équipements sont soumis à d'autres dispositions particulières énoncées dans la partie II, dans les prescriptions complémentaires au règlement graphique pour lesquels ces prescriptions ne s'appliquent pas.

3.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 3.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de type parpaing ou brique creuse non revêtu d'enduit, est interdit.
- 3.2.2 L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est interdit en façade.
- 3.2.3 Les teintes des enduits, peintures, matériaux de façades devront être choisis en respect de l'article 3.1.1.
- 3.2.4 Pour les bâtiments agricoles, on privilégiera les clins de bois. Les bardages métalliques seront de couleur sombre. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits lorsqu'ils constituent la teinte principale de la construction.

3.3 TOITURE

- 3.3.1 Les toitures sont de forme libre sous réserve que l'article 3.1.1 soit respecté.
- 3.3.2 Les toitures doivent être mates, de ton ardoise ou tuile de terre cuite. Les matériaux et les teintes sont choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.
- 3.3.3 Pour les bâtiments agricoles, l'emploi de matériaux translucides est autorisé pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments et des annexes non jointives.
- 3.3.4 Les dispositifs à vocation d'énergie renouvelable doivent s'intégrer à la construction.
- 3.3.5 Les verrières doivent s'intégrer à la construction tel que décrit à l'article 3.1.1.
- 3.3.6 Les feutres bitumeux sont interdits.

3.4 CLÔTURE, MUR, PORTAIL

- 3.4.1 Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton, ou de type parpaing ou brique creuse, non recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdites.
- 3.4.2 Les clôtures et murs doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.
- 3.4.3 Les portails implantés sur la voie publique ou privée doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

3.5 MISE EN VALEUR ET PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

3.5.1 **Bâtiment ou partie de bâtiment, portail, mur ou clôture d'enceinte dont l'ensemble architectural a fait l'objet d'un recensement au règlement graphique :**

Pour les bâtiments anciens :

- Les interventions sur les bâtiments existants doivent assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine.
- La restauration a pour but, tout en réalisant des aménagements devant répondre aux conditions normales de l'habitat contemporain, de consolider et de mettre en valeur les constructions.
- Les interventions sur les bâtiments existants, comme les extensions, permettant d'exprimer une création architecturale, sont autorisées sous réserve du respect de l'article 3.1.1.
- les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façade, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.
- *Dans le cas d'extension ou de travaux sur un patrimoine bâti recensé au règlement graphique, les teintes des enduits et peintures de façades doivent être choisies en référence avec les matériaux des bâtiments existants.*
- La hauteur des bâtiments ne peut être modifiée sauf s'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine ou un volume en cohérence avec l'époque et le style de la construction ou lors de travaux d'isolation.
- Des verrières et vérandas peuvent être réalisées, dans le respect de l'architecture existante. Elles peuvent comporter des panneaux photovoltaïques.
- Les matériaux de couverture sont choisis en fonction de la typologie de la construction.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, ...) doivent s'intégrer aux bâtiments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite.
- Les souches de cheminée doivent être conservées, restaurées ou reconstituées suivant leur technique d'origine.
- La pose des châssis de désenfumage en couverture, visible depuis l'espace public n'est autorisée que si aucune autre solution n'a pu être trouvée.

Pour les portails, murs anciens :

- les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et de décor, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés. La qualité de mise en œuvre, le respect de la restauration doivent être considérés.
- Dans le cas de construction de nouvelle clôture ou de nouveau mur d'enceinte, la hauteur maximale limitée à 2.00 mètres visée à l'article 3.4.2 peut être dépassée dans le cas d'un alignement de hauteur avec la clôture ou le mur d'enceinte existant.

3.5.2 **Patrimoine naturel ayant fait l'objet d'un recensement au règlement graphique**

- Toute occupation du sol est interdite de nature à compromettre la conservation, la protection des haies bocagères, des arbres, arbustes, qu'ils soient en alignement, isolés ou groupés ou la création de boisements dès lors qu'ils sont recensés aux documents graphiques.
- En présence d'arbres d'alignements, de haies bocagères implantés à plat ou sur talus, d'espaces boisés classés ou non, identifiés au règlement graphique, l'implantation des constructions devra observer un recul de 20 mètres.
- Les coupes et abattages des structures végétales et des masses à conserver, sont soumis à déclaration et ne sont admis que pour assurer la sécurité des biens et des personnes et dans le cadre d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement de manière qualitative.
- Les fossés, talus, exutoires ou mares doivent être conservés.

ARTICLE A-4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

4.1 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- #### 4.1.1
- En matière de performance énergétique, les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire

❑ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-5 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX & DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

5.1 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

5.1.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière à cet article.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER.

5.2.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. A fortiori, ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.

5.2.2 Dans le cas où les limites de parcelle donnant sur le domaine public ne sont pas clôturées ; un aménagement paysager est obligatoire.

5.2.3 Les haies seront constituées d'essences locales. Une liste est jointe en annexe du règlement écrit.

5.2.4 Au motif de l'amélioration et de la préservation de la biodiversité, il est demandé de favoriser la diversification des espèces végétales. Les haies monospécifiques sont autorisées.

5.2.5 Les clôtures doivent être conçues de manière à privilégier la perméabilité pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

5.2.6 Les arbres existants doivent être maintenus. En cas de suppression, ils doivent être remplacés par des essences locales.

5.2.7 Aménagement des abords de l'Arques et de l'Eaulne : les clôtures doivent observer un recul de 3.00 mètres mesuré à partir du haut de la berge de la rivière.

5.2.8 Les arrières des bâtiments agricoles visibles depuis les voies publiques doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de haies bocagères d'essences locales.

ARTICLE A-6 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

6.1 BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES USAGERS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT VÉLOS ET VOITURES

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

6.2 CONDITIONS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

6.2.1 L'imperméabilisation des aires de stationnement est interdite.

SOUS-SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

□ **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

ARTICLE A-7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

7.1 ACCÈS

7.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

7.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

7.1.3 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :

- La visibilité soit suffisante ;
- Les véhicules motorisés entrent et sortent des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
- L'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

7.1.4 Si le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une de ces voies est interdit lorsque cela représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7.2 VOIRIE

- 7.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 7.2.2 Le dimensionnement des voies devra être adapté de manière à ce que les camions des déchets des ordures ménagères n'aient pas à effectuer de marche arrière sur la voirie.
- 7.3 SENTIERS PIÉTONNIERS, ITINÉRAIRES CYCLABLES
- 7.3.1 Les chemins de desserte, sentes piétonnes ne doivent pas être imperméabilisés ; ils seront végétalisés ou stabilisés.
- 7.3.2 Les sentes et les chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE A-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

- 8.2.1 Toute construction, installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

8.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 8.3.1 Pour toute nouvelle construction, installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, est à prévoir pour limiter les ruissellements en dehors de la parcelle ou du secteur aménagé.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare (évènement pluvieux local catastrophique ou pluie locale centennale).

EN RESPECT DU ZONAGE PLUVIAL DE LA COMMUNE ÉMANANT DU SCHÉMA COMMUNAL DE GESTION DES EAUX PLUVIALES (cartographie en annexe du règlement écrit p.115) :

- Zones blanche et en violet du zonage pluvial : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 100 ans (70 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s par hectare.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur, à la date du dépôt du permis de construire. Les prescriptions et les règlements d'assainissement de la commune et des syndicats de bassins versants doivent être respectés.

L'ensemble des dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux ruisselées sur la propriété est à la charge exclusive du propriétaire.

8.3.2 **En respect du zonage d'aléa ruissellement de la commune émanant du Schéma Communal de Gestion des Eaux Pluviales** (se reporter au règlement graphique du PLU, plan des risques naturels, pollution des sols) :

8.3.2.1 **Dans les secteurs d'expansion des ruissellements classés en aléa fort :**

Pour rappel :

- les ¾ des talwegs et les secteurs d'expansion des ruissellements associés étudiés ont été classés en aléa fort ;
- Toute modification dans ces secteurs peut générer une exposition nouvelle des biens et des personnes à l'aléa inondation ;
- Toute modification de ces secteurs peut générer une augmentation de la vulnérabilité en aval ;
- Les possibilités d'expansion (ruissellements) dans ces zones sont significatives : il convient de les protéger impérativement et de ne pas augmenter la vulnérabilité face aux risques résiduels de dysfonctionnement des ouvrages. En conséquence, le règlement de construction sur ces zones naturelles peu ou pas urbanisées est très restrictif. Les éventuelles autorisations de constructions seront limitées et les mesures compensatoires seront obligatoires si le projet autorisé s'avérait significatif.

Sont interdits :

- La création et l'extension des sous-sols ;
- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue (ruissellement) ;
- Les constructions nouvelles et les créations de logements ;
- Toute nouvelle extension ou annexe ;

- Les clôtures pleines et leur reconstruction en cas de destruction, empêchant la libre circulation des écoulements ;
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Et toute création qui n'est pas admise.

Sont autorisés :

- La reconstruction de bâtiments endommagés par un autre phénomène (exemple : type incendie), sous réserve de l'application de prescriptions, de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, emprise au sol, hauteurs, ...) et de ne pas exposer le pétitionnaire à un risque majeur ;
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture) ;
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous condition d'étude hydraulique et de mesures compensatoires éventuelles (compensation des volumes et surfaces occupées).

8.3.2.2 **Dans les secteurs d'expansion des ruissellements classés en aléa faible :**

Pour rappel :

- *Secteur urbain avec des hauteurs d'eau inférieures à 0.2 mètres ont été classé en aléa faible ;*
- *Toute modification dans ces secteurs peut générer une exposition nouvelle des biens et des personnes à l'aléa inondation ;*
- *Toute modification de ces secteurs peut générer une augmentation de la vulnérabilité en aval.*

Sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue (ruissellement) ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction en cas de destruction, empêchant la libre circulation des écoulements.

Sont autorisés :

- La reconstruction de bâtiments endommagés par un autre phénomène (exemple : type incendie), sous réserve de l'application de prescriptions, de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, emprise au sol, hauteurs, ...) et de ne pas exposer le pétitionnaire à un risque majeur ;
- Les nouvelles constructions et extensions, à condition que la cote de plancher soit supérieure à 0.3 mètre au-dessus de la cote topographique du terrain naturel ;
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques et aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif de réduire l'aléa ruissellement.

8.3.2.3 Conditions d'accès aux propriétés

Si une voirie d'accès est en aléa fort alors, sur les parcelles situées de part et d'autre de la voirie :

Sont interdits :

- Toutes modifications du profil topographique longitudinal et transversal de la voirie (y compris les trottoirs) ayant pour conséquence d'augmenter la ligne d'eau et sa vitesse ;
- Les caves et les sous-sols ;
- Les changements de destinations des sous-sols des constructions existantes ;
- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue (ruissellement) ;
- La création d'installations classées ;
- Toute construction si l'unique voie d'accès est en aléa fort et :
 - o Si le projet est situé hors zone de densification (a contrario dent creuse) ;
 - o S'il s'agit d'un projet ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Sont autorisés :

- Les travaux sur les voiries (réseaux, trottoirs, ...) à condition de ne pas augmenter la cote altimétrique du terrain naturel (de la voirie) et conserver un profil transversal n'augmentant ni la ligne d'eau ni sa vitesse ;
- Toute construction ou extension :
 - o Lorsqu'il existe un chemin/voirie d'accès secondaire qui n'est pas en aléa fort et que la cote plancher soit supérieure de 30 cm par rapport à la cote topographique de la voirie soumis à l'aléa fort ;
 - o Si l'unique voie d'accès en aléa fort mais que le projet ne correspond pas à une construction ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public **et** qu'il est situé dans une zone de densification (= dent creuse) et que la cote plancher soit supérieure de 30 cm par rapport à la cote topographique de la voirie soumis à l'aléa fort.
- Attention, les créations de logements, d'activités ou de surfaces habitables, sont sous réserve :
 - o Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existant sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements ;

- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à la hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et squares).

8.4 CONDITIONS DE RACCORDEMENT

8.4.1 Pour toute nouvelle construction, installation, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE A-9 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

9.1 Toute nouvelle construction doit pouvoir se raccorder aux réseaux de télédistribution et de la fibre optique. Les fourreaux enterrés devront être prévus à cet effet.

ARTICLE A-10 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

10.1 Au titre des voies et ouvrages publics, un emplacement réservé est délimité en vue du projet de :

- Aménagement d'un rond-point au carrefour de la route départementale N°920 et de la voie communale N°2.

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE ET AUX SECTEURS N, NB, NC, NL.

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS.

□ DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

SONT CLASSÉS EN ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE, LES SECTEURS DE LA COMMUNE, ÉQUIPÉS OU NON, À PROTÉGER EN RAISON :

1. *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
2. *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
3. *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
4. *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
5. *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

LA ZONE N COMPREND :

- **Le secteur N relatif aux sites naturels protégés ;**
- **Le secteur Nb correspondant au site des prairies humides dont les aménagements sont destinés à la mise en valeur du site et de ses paysages ;**
- **Le secteur Nc relatif à l'emprise du cimetière ;**
- **Le secteur Nl correspondant aux sites des prairies communales à vocation d'équipements sportifs et de loisirs, en respect avec l'environnement et le paysage.**

NB1 : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans la partie II « prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

NB2 : la zone comporte certains éléments du paysage, du patrimoine, bâtiments agricoles qui font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document, dans la partie II « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

❑ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

ARTICLE N-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérés à l'article 1.2.
- 1.1.2 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les aires de stationnement.
- 1.1.4 Les dépôts de ferrailles, déchets, déchets industriels, épaves, produits toxiques et dépôt de matériaux divers.
- 1.1.5 Les sous-sols, les remblais.
- 1.1.6 Les sous-sols sont interdits au vu des contraintes inondation et ruissellement présentes sur la commune.

1.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL :

- Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.

SONT SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE :

- L'édification de clôture en bordure du domaine public ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

SONT SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER :

- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares et d'une profondeur ou hauteur de plus de deux mètres.

Sont autorisées secteurs N, Nc et Nl :

- 1.2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.2 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.2.3 Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.
- 1.2.4 Les extensions et les annexes des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.
- 1.2.5 Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :
 - Qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - Qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - Qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - Qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.2.6 Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et des installations liées à l'amélioration des conditions d'élevage sous réserve :
 - Que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
 - De ne pas construire au droit de l'indice ;
 - Que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Sont autorisées :

- 1.2.7 **Secteur Nb** : les aménagements, les installations nécessaires à la mise en valeur des sites et des paysages des prairies humides.
- 1.2.8 **Secteur Nc** : les constructions et les aménagements relatifs au fonctionnement et à la gestion du cimetière.
- 1.2.9 **Secteur Nl** : les adaptations, les mises aux normes et extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements à vocation de sports et de loisirs.

SOUS-SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

□ QUALITE DU CADRE DE VIE

ARTICLE N-2 : VOLUMÉTRIE, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DENSITÉ

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 2.1.1 **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière** doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et sans jamais être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.
- 2.1.2 **Les annexes et extensions des habitations existantes** doivent être implantées :
- Soit en respectant l'ordre bâti continu si il existe ;
 - Soit avec un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.
- 2.1.3 **Aucune restriction de recul** par rapport aux limites d'emprise publique n'est fixée pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, ni pour **les changements de destination des bâtiments identifiés** sur le règlement graphique.
- 2.1.4 **Secteurs N, Nb** : les constructions ou installations devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux routes départementales. Sont autorisées à déroger à cette règle, les annexes et extensions des habitations existantes pour lesquelles le recul imposé rendrait l'opération impossible et pour lesquelles des dispositions autres seront autorisées.
- 2.1.5 **Secteur Nl** : les adaptations, les mises aux normes et extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements à vocation de sports et de loisirs devront observer un recul de 50 mètres par rapport à la route départementale N°1.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 2.2.1 **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière** doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 5.00 mètres par rapport à la limite séparative.
- 2.2.2 **Les annexes et les extensions des habitations existantes** doivent être implantées :
- Soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
 - Soit avec un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à la limite séparative.
- 2.2.3 **Aucune restriction de recul** par rapport aux limites séparatives n'est fixée pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** ni pour **les changements de destination des bâtiments identifiés** sur le règlement graphique.

2.2.4 **Implantation par rapport à l'Arques et l'Eaulne** : toute nouvelle construction devra observer un recul de 25.00 mètres par rapport au haut de la berge de la rivière. Sont autorisées à déroger à cette règle, les annexes et extensions des habitations existantes pour lesquelles le recul imposé rendrait l'opération impossible et pour lesquelles des dispositions autres seront autorisées.

2.2.5 **Secteur Nl** : Les constructions doivent observer un recul minimum au moins égal à la hauteur du bâtiment, soit $L \geq H$.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

2.3.1 **Les abris pour animaux** (hors activité agricole principale), les annexes à usage d'habitation existantes, **les extensions des constructions existantes à usage d'habitation** doivent être implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation existant.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 L'emprise au sol des **extensions des habitations existantes** est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante.

2.4.2 L'emprise au sol des **annexes des habitations existantes** est limitée à 40m².

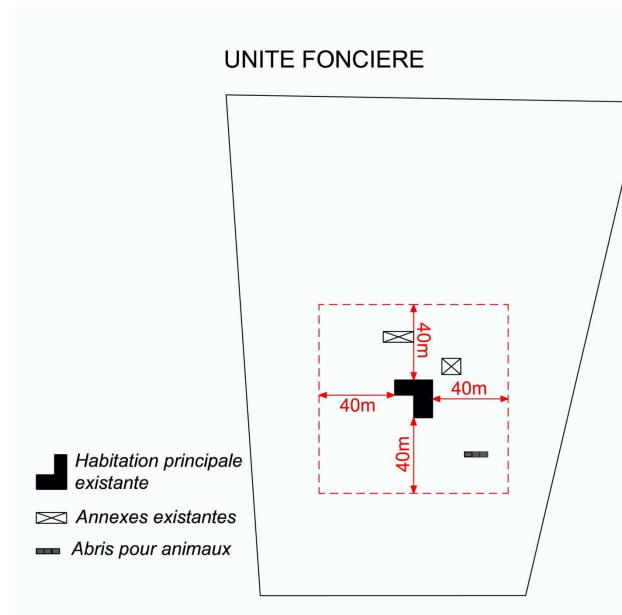
2.4.3 L'emprise au sol des **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** et des **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière** n'est pas réglementée.

2.4.4 **Secteur Nl** : l'emprise au sol est limitée à 25%.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 Les constructions ne doivent pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade ; la topographie en pente du terrain sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes.

2.5.2 **Pour des motifs techniques** (ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des établissements et installations agricoles, dispositifs à vocation d'énergie renouvelable), le dépassement de la hauteur prescrite est autorisé, dès lors que la nécessité en est justifiée.



- 2.5.3 La hauteur maximale des extensions et des annexes des habitations existantes ne pourront pas dépasser la hauteur hors tout de ces dernières.
- 2.5.4 La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ne pourront pas dépasser 16 mètres hors tout.
- 2.5.5 La hauteur maximale autorisée des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- 2.5.6 La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder :
- **Secteur Nc** : 4.5 mètres hors tout.
 - **Secteur Nl** : 12 mètres hors tout :
 - o Les installations et les équipements liés au fonctionnement des activités de loisirs et/ou sportives ne sont pas soumis à la hauteur maximale autorisée tels que mâts, murs d'escalade, ...

ARTICLE N-3 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, RÉNOVÉES OU RÉHABILITÉES, PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA MISE EN VALEUR ET LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE – PAYSAGE, QUARTIER, ÎLOT, IMMEUBLE, ESPACE PUBLIC, SITE ET SECTEUR.

3.1 INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE MILIEU ENVIRONNANT

- 3.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 3.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%) non impactés par des risques naturels, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel existant, en limitant les remaniements de sols (affouillements ou exhaussements) ; la topographie en pente du terrain sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes.
- 3.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, dispositifs à vocation d'énergie renouvelable ...) doit s'intégrer de manière satisfaisante à la construction qui les porte.

3.1.4 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, ou être masquées par un écran de végétation. Dans le cas de terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, ces équipements sont soumis à d'autres dispositions particulières énoncés dans la partie II, dans les prescriptions complémentaires au règlement graphique pour lesquels ces prescriptions ne s'appliquent pas.

3.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de type parpaing ou brique creuse non revêtu d'enduit, est interdit.

3.2.2 L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est interdit en façade.

3.2.3 Les teintes des enduits, peintures, matériaux de façades devront être choisis en respect de l'article 3.1.1.

3.2.4 Pour les bâtiments agricoles, on privilégiera les clins de bois. Les bardages métalliques seront de couleur sombre. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits lorsqu'ils constituent la teinte principale de la construction.

3.3 TOITURE

3.3.1 Les toitures sont de forme libre sous réserve que l'article 3.1.1 soit respecté.

3.3.2 Les toitures doivent être mates, de ton ardoise ou tuile de terre cuite. Les matériaux et les teintes sont choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

3.3.3 Pour les bâtiments agricoles, l'emploi de matériaux translucides est autorisé pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments et des annexes non jointives.

3.3.4 Les dispositifs à vocation d'énergie renouvelable doivent s'intégrer à la construction.

3.3.5 Les verrières doivent s'intégrer à la construction tel que décrit à l'article 3.1.1.

3.3.6 Les feutres bitumeux sont interdits.

3.4 CLÔTURE, MUR, PORTAIL

3.4.1 Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton, ou de type parpaing ou brique creuse, non recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.

3.4.2 Les clôtures et murs doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.

3.4.3 Les portails implantés sur la voie publique ou privée doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

3.5 MISE EN VALEUR ET PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

3.5.1 **Bâtiment ou partie de bâtiment, portail, mur ou clôture d'enceinte dont l'ensemble architectural a fait l'objet d'un recensement au règlement graphique :**

Pour les bâtiments anciens :

- Les interventions sur les bâtiments existants doivent assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine.
- La restauration a pour but, tout en réalisant des aménagements devant répondre aux conditions normales de l'habitat contemporain, de consolider et de mettre en valeur les constructions.
- Les interventions sur les bâtiments existants comme les bâtiments à construire, permettant d'exprimer une création architecturale, sont autorisées sous réserve du respect de l'article 3.1.1.
- les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façade, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.
- *Dans le cas d'extension ou de travaux sur un patrimoine bâti*, les teintes des enduits et peintures de façades doivent être choisies en référence avec les matériaux des bâtiments existants.
- La hauteur des bâtiments ne peut être modifiée sauf s'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine ou un volume en cohérence avec l'époque et le style de la construction ou tors de travaux d'isolation.
- Des verrières ou vérandas peuvent être réalisées, dans le respect de l'architecture existante. Elles peuvent comporter des panneaux photovoltaïques.
- Les matériaux de couverture sont choisis en fonction de la typologie de la construction.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, ...) doivent s'intégrer de façon satisfaisante aux bâtiments.
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite.
- Les souches de cheminée doivent être conservées, restaurées ou reconstituées suivant leur technique d'origine.
- La pose des châssis de désenfumage en couverture, visible depuis l'espace public n'est autorisée que si aucune autre solution n'a pu être trouvée.

Pour les portails, murs anciens :

- les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et de décor, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés. La qualité de mise en œuvre, le respect de la restauration doivent être considérés.
- Dans le cas de construction de nouvelle clôture ou de nouveau mur d'enceinte, la hauteur maximale limitée à 2.00 mètres visée à l'article 3.4.2 peut être dépassée dans le cas d'un alignement de hauteur avec la clôture ou le mur d'enceinte existant.

3.5.2 Patrimoine naturel ayant fait l'objet d'un recensement au règlement graphique

- Toute occupation du sol est interdite de nature à compromettre la conservation, la protection des haies bocagères, des arbres, arbustes, qu'ils soient en alignement, isolés ou groupés ou la création de boisements dès lors qu'ils sont recensés aux documents graphiques.
- En présence d'arbres d'alignements, de haies bocagères implantés à plat ou sur talus, d'espaces boisés classés ou non, identifiés au règlement graphique, l'implantation des constructions devra observer un recul minimum de 20 mètres.
- Les coupes et abattages des structures végétales et des masses à conserver, sont soumis à déclaration et ne sont admis que pour assurer la sécurité des biens et des personnes et dans le cadre d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement de manière qualitative.
- Les fossés, talus, exutoires ou mares doivent être conservés.

ARTICLE N-4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

4.1 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- #### **4.1.1**
- En matière de performance énergétique, les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire

□ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-5 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX & DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

5.1 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

5.1.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière à cet article.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER.

5.2.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. A fortiori, ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.

5.2.2 Dans le cas où les limites de parcelle donnant sur le domaine public ne sont pas clôturées ; un aménagement paysager est obligatoire.

5.2.3 Les haies seront constituées d'essences locales. Une liste est jointe en annexe du règlement écrit.

5.2.4 Au motif de l'amélioration et de la préservation de la biodiversité, il est demandé de favoriser la diversification des espèces végétales. Les haies monospécifiques sont autorisées.

5.2.5 Les clôtures doivent être conçues de manière à privilégier la perméabilité pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

5.2.6 Les arbres existants doivent être maintenus. En cas de suppression, ils doivent être remplacés par des essences locales.

5.2.7 Aménagement des abords de l'Arques et de l'Eaulne : les clôtures doivent observer un recul de 3.00 mètres mesuré à partir du haut de la berge de la rivière.

5.2.8 Les arrières des bâtiments agricoles visibles depuis les voies publiques doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de haies bocagères d'essences locales.

ARTICLE N-6 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

6.1 BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES USAGERS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT VÉLOS ET VOITURES

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

6.2 CONDITIONS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

6.2.1 L'imperméabilisation des aires de stationnement est interdite.

SOUS-SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

□ **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

ARTICLE N-7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

7.1 ACCÈS

7.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

7.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

7.1.3 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :

- La visibilité soit suffisante ;
- Les véhicules motorisés entrent et sortent des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
- L'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

7.1.4 Si le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une de ces voies est interdit lorsque cela représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7.2 VOIRIE

- 7.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 7.2.2 Le dimensionnement des voies devra être adapté de manière à ce que les camions des déchets des ordures ménagères n'aient pas à effectuer de marche arrière sur la voirie.

7.3 SENTIERS PIÉTONNIERS, ITINÉRAIRES CYCLABLES

- 7.3.1 Les chemins de desserte, sentes piétonnes ne doivent pas être imperméabilisés ; ils seront végétalisés ou stabilisés.
- 7.3.2 Les sentes et les chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE N-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

- 8.2.1 Toute construction, installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

8.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 8.3.1 Pour toute nouvelle construction, installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, est à prévoir pour limiter les ruissellements en dehors de la parcelle ou du secteur aménagé.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare (événement pluvieux local catastrophique ou pluie locale centennale).

EN RESPECT DU ZONAGE PLUVIAL DE LA COMMUNE ÉMANANT DU SCHÉMA COMMUNAL DE GESTION DES EAUX PLUVIALES (cartographie en annexe du règlement écrit p.115) :

- **Zone vert clair du zonage pluvial** : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 10 ans (50 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s par hectare.
- **Zone blanche du zonage pluvial** : les dispositifs de stockage-restitution sont dimensionnés tel que le débit rejeté pour une pluie de référence de période de retour 100 ans (70 mm) soit limité à 2 l/s par hectare.
Si la surface de la parcelle est inférieure à 5 000 m², le débit de fuite du dispositif de stockage est pris égal au minimum à 1 l/s par hectare.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur, à la date du dépôt du permis de construire. Les prescriptions et les règlements d'assainissement de la commune et des syndicats de bassins versants doivent être respectés.

L'ensemble des dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux ruisselées sur la propriété est à la charge exclusive du propriétaire.

8.4 **CONDITIONS DE RACCORDEMENT**

8.4.1 Pour toute nouvelle construction, installation, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE N-9 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

9.1 Toute nouvelle construction doit pouvoir se raccorder aux réseaux de télédistribution et de la fibre optique. Les fourreaux enterrés devront être prévus à cet effet.

ARTICLE N-10 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

10.1 Au titre des voies et ouvrages publics, un emplacement réservé est délimité en vue du projet de :
- **Secteurs N, Nb** : aménagement d'une piste cyclable le long de la route départementale N°1.

PARTIE II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

SECTION 1 – LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS

(Les axes de ruissellements, les zones de vigilance, les zones inondables, les aléas géologiques)

[Délimités en application de l'article R.151-34 alinéa 1 du code l'urbanisme](#)

SOUS-SECTION 1 – LES SECTEURS DE RISQUES LIÉS AUX AXES DE RUISSELLEMENTS ET DE CONTRIBUTION AUX RUISSELLEMENTS ET LES ZONES INONDABLES

ARTICLE RI-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL EN ZONE ROUGE

À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES DÉFINIS AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE PPRI) :

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1.1 Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, à l'exception des constructions suivantes (à condition d'y être autorisé dans le règlement de la zone) :

- Les constructions contribuant à l'activité économique qui requièrent la proximité du milieu aquatique et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux (pisciculture, bases de loisirs aquatiques ...) ainsi que les équipements publics légers liés aux activités sportives, sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 1.2 ;
- Les équipements publics d'intérêt général dont la présence est justifiée par une démonstration technico-économique de ne pas pouvoir l'implanter ailleurs (infrastructure de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration ...) sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 1.2 et que des dispositions soient prises pour faciliter le libre écoulement de l'eau et pour empêcher les risques de pollution par submersion ;
- L'extension mesurée des habitations existantes nécessaires sous réserve qu'elle ne concerne que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille, sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 1.2. Elle ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- De la mise en conformité de bâtiments et installations agricoles à une réglementation, sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 1.2 ;

- Des constructions strictement nécessaires à la mise en conformité à une réglementation des activités existantes à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques, sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 1.2.
- 1.1.2 Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque, ainsi que les équipements ou travaux susceptibles d'augmenter les conséquences du risque.
- 1.1.3 Les clôtures pleines et leurs reconstructions.
- 1.1.4 Les sous-sols, la réalisation de planchers sous le niveau du terrain naturel et les parkings en sous-sol.
- 1.1.5 Les habitations légères de loisirs.
- 1.1.6 Les remblais, les digues, les dépôts de toute nature, à l'exception :
 - Des ouvrages et aménagements hydrauliques dont la finalité est la réduction des risques liés aux inondations sur le bâti existant à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques (à condition qu'ils n'aggravent pas les risques par ailleurs) ;
 - Pour les bâtiments existants recevant du public, les accès permettant l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide de secours, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour assurer le libre écoulement des eaux telles que la mise en place de buses sous les routes ;
 - Des remblais éventuellement nécessaires aux constructions autorisées, en limitant les remblais à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte.
- 1.1.7 Les terrains de camping et/ou de caravanning.
- 1.1.8 La reconstruction de bâtiments sinistrés suite à une inondation.

1.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les projets autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

1.2.1 Prescriptions applicables à tous les projets

- 1.2.1.1 Le projet ne doit pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval. Cette prescription doit être particulièrement respectée s'il existe à proximité une zone d'habitat. Le projet ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et doit préserver les capacités de stockage de crue.

1.2.2 Prescriptions applicables aux constructions

- 1.2.2.1 Pour les projets nouveaux, les accès extérieurs et le raccordement au réseau existant doivent être prévus dès la conception du projet. Ces accès doivent être applicables en période de crue.
- 1.2.2.2 Pour les projets nouveaux, les constructions ne peuvent en aucun cas servir d'habitat temporaire ou permanent, à l'exception des extensions mesurées d'habitations existantes autorisées.
- 1.2.2.3 Pour toute extension ou construction nouvelle, la cote du premier plancher habitable doit être située à la cote référence, soit à 1.00 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 1.2.2.4 Dans le lit majeur, les nouveaux bâtiments seront implantés de façon à ce que leur plus grande longueur soit parallèle aux écoulements et avec un retrait minimal de 10.00 mètres par rapport aux berges des rivières ou de l'axe des écoulements pérennes en fond de vallée.
- 1.2.2.5 Les travaux destinés à réduire l'impact des inondations sur les parties habitables et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille et/ou mettre hors d'atteinte de la crue les locaux techniques existants et/ou réparer des bâtiments sinistrés ne devront pas augmenter l'emprise au sol de la construction de plus de 20m² (une seule fois), ni créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol.
- 1.2.2.6 Les dispositifs de stockage de produits et matériaux non miscibles à l'eau (tels que les citernes ...) seront arrimés ou mis hors d'eau (1.00 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel) sur un support stable fixé au sol.

1.2.3 Les prescriptions applicables aux aménagements

- 1.2.3.1 L'équipement éventuel des aménagements doit être conçu pour résister aux effets d'une submersion et ne pas être entraîné par les eaux ; ceci est valable en particulier pour le mobilier tel que les bancs, structures de jeux, équipements sportifs, éclairage ...
- 1.2.3.2 Sauf règlement contraire, d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP), les murs de clôture pleins sont interdits, y compris leurs soubassements. Ce seront des clôtures à fil ou à grillage ;
- 1.2.3.3 Dans les zones urbaines, les plantations doivent être adaptées de façon à présenter le minimum d'obstacle à l'écoulement des eaux : sont préconisés le choix d'essences végétales à haute tige, l'espacement suffisant des plants, l'alignement des plans selon le sens du courant, l'élagage régulier sur une hauteur de 2.00 mètres comptée à partir du terrain naturel, l'évacuation des déchets de coupe. Dans les zones de libre écoulement en zone naturelle, les plantations sont autorisées.

ARTICLE RI-2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL EN ZONE BLEUE

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

2.1.1 Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, à l'exception des constructions suivantes (à condition d'y être autorisé dans le règlement de la zone) :

- Les constructions contribuant à l'activité économique qui requièrent la proximité du milieu aquatique et qui ne pourraient pas être implantées en d'autres lieux (piscicultures, bases de loisirs aquatiques ...) ainsi que les équipements publics légers liés aux activités sportives, sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 2.2 ;
- Les équipements publics d'intérêt général dont la présence est justifiée par une démonstration technico-économique sous réserve de ne pas pouvoir l'implanter ailleurs (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration ...) sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 2.2 et que des dispositions soient prises pour faciliter le libre écoulement de l'eau et pour empêcher les risques de pollution par submersion ;
- L'extension mesurée des habitations existantes dans la limite maximale d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol pour les habitations de plus de 100m² et de 20m² pour les habitations de moins de 100m², sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 2.2. Elle ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- De la mise en conformité de bâtiments et installations agricoles à une réglementation, sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 2.2 ;
- Des constructions strictement nécessaires à la mise en conformité à une réglementation des activités existantes à la date d'approbation du plan de Prévention des Risques, sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 2.2 ;
- L'extension mesurée des bâtiments publics autorisés à la date d'approbation du plan de Prévention des Risques dans la limite maximale d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol et sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 2.2 et que ces travaux soient destinés à améliorer le confort et la sécurité des occupants sans entraîner une augmentation de la capacité d'accueil de l'équipement. Une seule autorisation d'extension pourra être admise ;
- L'extension mesurée des bâtiments liés à une activité économique autorisée à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques dans la limite d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol, sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 2.2. Une seule autorisation d'extension pourra être admise ;

- La reconstruction d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, de réduire la vulnérabilité des biens et de limiter la surface bâtie à celle existante avant destruction ;
 - Des annexes non habitables inférieures à 20m² une seule fois, telles que les garages ou les abris de jardin, sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 2.2, qu'elles ne nécessitent pas de remblaiement.
- 2.1.2 Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque, ainsi que les équipements ou travaux susceptibles d'augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques.
- 2.1.3 Les clôtures pleines et leurs reconstructions.
- 2.1.4 Les sous-sols, la réalisation de planchers sous le niveau du terrain naturel et les parkings en sous-sol.
- 2.1.5 Les habitations légères de loisirs.
- 2.1.6 Les remblais, les digues, les dépôts de toute nature, à l'exception :
- Des ouvrages et aménagements hydrauliques dont la finalité est la réduction des risques liés aux inondations sur le bâti existant à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques (à condition qu'ils n'aggravent pas les risques par ailleurs) ;
 - Pour les bâtiments existants recevant du public, les accès permettant l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide de secours, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour assurer le libre écoulement des eaux telles que la mise en place de buses sous les routes ;
 - Des remblais éventuellement nécessaires aux constructions autorisées, en limitant les remblais à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et de leur desserte.
- 2.1.7 Les terrains de camping et/ou de caravanning.
- 2.1.8 Les aires de stationnement arasées au niveau du terrain naturel et/ou imperméabilisées.
- 2.1.9 La reconstruction de bâtiments sinistrés suite à une inondation.

2.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- 2.2.1 Les projets autorisés doivent respecter les prescriptions applicables en zone rouge, à l'exception de celle concernant le niveau du plancher habitable :
- Le niveau du plancher habitable des constructions et extensions autorisées sera placé à 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel moyen sur le site.

ARTICLE RI-3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL EN ZONE BLEUE CIEL

3.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 3.1.1 La construction et l'extension des sous-sols existants à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques, de planchers sous le niveau du terrain naturel et les parkings en sous-sol.
- 3.1.2 L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables.
- 3.1.3 Les aménagements et constructions nécessitant des emprises souterraines importantes et de nature à perturber les écoulements souterrains de la nappe tels que les piscines enterrées.
- 3.1.4 Les remblais, les digues, les dépôts de toute nature, à l'exception :
 - Des ouvrages et aménagements hydrauliques dont la finalité est la réduction des risques liés aux inondations sur le bâti existant à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques (à condition qu'il n'aggrave pas le risque par ailleurs) ;
 - Pour les bâtiments recevant du public, les accès permettant l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide de secours ;
 - Des remblais strictement nécessaires aux constructions autorisées, en limitant les remblais à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte.

3.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les projets autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- 2.2.1 Le niveau du plancher des nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou de l'extension des constructions existantes sera placé à 0.20 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel.

ARTICLE RI-4 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL EN ZONE ORANGE

4.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Sont interdits :

- 4.1.1 Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, à l'exception des constructions suivantes (à condition d'être autorisées dans le règlement de la zone) :
- Les équipements publics d'intérêt général dont la présence est justifiée par une démonstration technico-économique (infrastructures de transport de biens et de personnes ...) sous réserve que le projet intègre des mesures de réduction des risques pour les biens et les personnes situés en aval ;
 - Les aménagements destinés à réduire les risques liés aux ruissellements, tels que bassins de rétention ;
 - L'extension mesurée des habitations existantes nécessaire sous réserve qu'elle ne concerne que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations et/ou l'agrandissement de la famille, sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 4.2. Elle ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- 4.1.2 Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque, ainsi que les équipements ou travaux susceptibles d'augmenter les conséquences du risque.
- 4.1.3 Les clôtures pleines et leurs reconstructions.
- 4.1.4 Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- 4.1.5 Les remblais, les digues, les dépôts de toute nature, à l'exception :
- Des ouvrages et aménagements hydrauliques dont la finalité est la réduction des risques liés aux inondations sur le bâti existant à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques (à condition qu'ils n'aggravent les risques par ailleurs) ;
 - Pour les bâtiments existants recevant du public, les accès permettant l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide de secours ;
 - Des remblais éventuellement nécessaires aux constructions autorisées, en limitant les remblais à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et de leur desserte.
- 4.1.6 Les terrains de camping et/ou de caravanning (y compris l'extension de terrains existants).
- 4.1.7 La reconstruction de bâtiments sinistrés suite à une inondation.

4.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les projets autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

4.2.1 Les prescriptions applicables à tous les projets

4.2.1.1 Le projet ne doit pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval. Cette prescription doit être particulièrement respectée s'il existe à proximité une zone d'habitat. Les projets d'équipements publics devront montrer les incidences du projet et le cas échéant, définir les mesures compensatoires destinées à annuler, ou au moins à minimiser, l'incidence du projet sur l'écoulement des eaux superficielles et souterraines en période de crue et hors période de crue.

4.2.2 Prescriptions applicables aux constructions :

4.2.2.1 Pour les projets nouveaux, les constructions ne doivent pas faire obstacle aux ruissellements.

4.2.2.2 Pour les projets nouveaux, les constructions ne peuvent en aucun cas servir d'habitat temporaire ou permanent, à l'exception des extensions mesurées d'habitations existantes autorisées.

4.2.2.3 Les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements. Les éventuelles nouvelles ouvertures de plain-pied et sous le niveau du plancher habitable sur les façades amont sont interdites.

4.2.2.4 Les projets d'habitat ou d'établissement recevant du public, quelle que soit leur localisation, dont l'unique desserte est concernée par une zone orange, sont interdits.

4.2.3 Les prescriptions applicables aux aménagements

4.2.3.1 L'équipement éventuel des aménagements doit être conçu pour résister aux effets d'une submersion et ne pas être entraîné par les eaux ; ceci est valable en particulier pour le mobilier tels que les bancs, structures de jeux, équipements sportifs, éclairage, ... ;

4.2.3.2 Les ouvrages et aménagements hydrauliques dont la finalité est la réduction des risques liés aux inondations sur le bâti existant à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particuliers destinés à prévenir les risques de rupture ;

4.2.3.3 Sauf règlement contraire d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), les murs de clôture pleins sont interdits, y compris leurs soubassements. Ce seront des clôtures à fil ou à grillage.

ARTICLE RI-5 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL EN ZONE GRISE

5.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les projets autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

5.1.1 Les prescriptions applicables à tous les projets

5.1.1.1 Le projet ne doit pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval.

5.1.2 Prescriptions applicables aux constructions :

5.1.2.1 Les projets de constructions ne doivent pas faire obstacle aux ruissellements.

5.1.2.2 Le plancher habitable sera placé à 0.50 mètre au-dessus du niveau maximal du terrain naturel sur l'emprise de la construction projetée.

5.1.2.3 Les sous-sols peuvent être autorisés sous réserve que leurs accès soient conçus pour que les écoulements superficiels ne puissent y pénétrer (orientation de la trémie d'accès cote de la voie d'accès inférieur au plancher du sous-sol, aérations, ouvertures ...).

4.2.3 Les prescriptions applicables aux aménagements

4.2.3.1 Les murs de clôture pleins perpendiculaires à la pente sont interdits y compris leurs soubassements. Ce seront des clôtures à fil ou à grillage.

SOUS-SECTION 2 - LES SECTEURS DE RISQUES LIÉS À LA PRÉSENCE DE CAVITÉS SOUTERRAINES

ARTICLE RC-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

A L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES DÉFINIS AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DES RISQUES NATURELS, POLLUTIONS DES SOLS) :

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1.1 Les constructions nouvelles sauf celles visées à l'article 1.2.

1.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

1.2.1 Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- Les réhabilitations de constructions existantes y compris leurs extensions, jointives ou non, pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ;
- La reconstruction après sinistre sauf si le sinistre a pour origine un problème géologique ;
- La mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants ;
- La mise en conformité des installations agricoles.

SECTION 2 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Délimités en application de l'article [R.151-41](#) alinéa 1 du code l'urbanisme

A L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES DÉFINIS AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DU PATRIMOINE BÂTI & NATUREL, LIAISONS DOUCES, EMPLACEMENTS RÉSERVÉS) :

Il est rappelé que le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-41](#) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles [L.230-1](#) et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article [L. 151-41](#) est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles [L. 230-1](#) et suivants.

INVENTAIRE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

	OBJET	BENEFICIAIRE	IDENTIFICATION CADASTRE	ZONE / SECTEUR	SURFACE APPROXIMATIVE
ER 1	Foncier réservé pour la réalisation d'un giratoire	Ville de Martin-Église/ Communauté d'agglomération Dieppe Maritime / Département 76	ZC 11, 13, 14, 17, 36 Pour parties	Uya A	2655m²

ER 2	Aménagement d'une voie cyclable le long de la route départementale N°1	Communauté d'agglomération Dieppe Maritime / Département 76	Route départementale N°1 (Rue de l'Ancien Port, Grande Rue des Salines, RD N°1 de Dieppe à Gisors, Rue Saint Martin, Rue Henri IV, Route d'Arques).	U Uy N	Indéterminée <i>Le cadastre ne peut renseigner la RD N°1 à la parcelle</i>
ER 3	Aménagement d'une liaison douce	Ville de Martin-Église / Opérateur immobilier	AB 15 pour partie	AUc①	1025m²
ER 4	Aménagement d'une prairie inondable / capacité de stockage de 819m³	SIRCA	ZI 121 Pour partie	Hameau de Thibermont Zone Ud	2545m²
ER 5	Aménagement d'une noue / capacité de stockage de 788m³	SIRCA	ZI 27, 30, 37 Pour parties	Plaine de l'Épinette Zone A	4288m²
ER 6	Aménagement d'une noue / capacité de stockage de 600m³	SIBEL	ZI 30	Plaine de l'Épinette Zone A	2358m²
TOTAL m²					12 871m²

SECTION 3 – LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Délimités en application de l'article R.151-31 alinéa 1 du code l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements en application des articles L.113.1 à 8 du code de l'urbanisme.

ARTICLE EBC-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

A L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES DÉFINIS AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL, LIAISONS DOUCES, EMPLACEMENTS RÉSERVÉS) :

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Sont interdites :

1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol qui s'opposeraient à la préservation ou à la création de plantations.

Sont autorisées :

1.1.2 Les installations et les constructions spécifiques à la gestion de l'espace boisé tels que les réseaux anti-incendie, construction à vocation de gardiennage temporaire ou permanent, la création de points d'eau.

INVENTAIRE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Identification au cadastre	Situation	Surface approximative
AE 73	Derrière le monastère Sainte Marie	5ha 41a 88ca pour partie
AE 63	Sortie Thibermont par la route du monastère Sainte Marie vers la rampe du Mont de l'Epinette	2ha 02a 60ca pour partie
ZK 32	Côtes Saint Léonard	15ha 27a 50ca pour partie
ZI 31	Plaine de l'Epinette direction Grèges	7ha 70a 05ca pour partie

INVENTAIRE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (SUITE)

Identification au cadastre	Situation	Surface approximative
ZD 14	Plaine de l'Epinette direction Grèges	4ha 47a 10ca pour partie
ZD 13	Plaine de l'Epinette direction Grèges	51a 90ca
ZD 4	Plaine de l'Epinette direction Grèges	2ha 54a 90ca pour partie
ZD 12	Plaine de l'Epinette direction Grèges	1ha 59a 05ca pour partie
ZD 11	Plaine de l'Epinette direction Grèges	40a pour partie
ZD 9	Plaine de l'Epinette direction Grèges	69a 05ca
ZD 20	Entre le bas du Val de Grèges et les coteaux de Palcheul	12ha 86a 45ca pour partie
ZD 38	Sortie Palcheul vers Ancourt	3ha 79a 50ca

SECTION 4 – LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Délimités en application de l'article [L.151-19](#) du code l'urbanisme

Au titre de l'article [L.151-19](#), le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU, SONT SOUMIS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SUIVANTES (PLAN DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL, LIAISONS DOUCES, EMPLACEMENTS RÉSERVÉS) :

- ARTICLE PP-1 :** Quiconque désire démolir, tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage que ce soit, 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 PP-2 :** Dans le cas d'éléments de paysage (mares, points de vue, alignements d'arbres, haies, talus, ...), tous travaux ayant pour effet de l'altérer ou le détruire, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- ARTICLE PP-3 :** Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, celles ayant un intérêt écologique doivent être maintenues et entretenues. Leur comblement, même partiel, est interdit.
- ARTICLE PP-4 :** **Sont soumis à des conditions particulières :**
- L'agrandissement d'une mare et/ou son aménagement sont autorisés et soumis à autorisation préalable.

INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PROTÉGER

Identification au règlement graphique	Identification du bâti	Identification au cadastre
★ 1	Eglise Saint Martin XII ^{ème} Siècle modifiée XIII ^e S. et XV ^e S.	AH 14

INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PROTÉGER (SUITE)

Identification au règlement graphique	Identification du bâti	Identification au cadastre
★ 2	Monument aux Morts et cimetière	AH 14
★ 3	Ancien presbytère	AH 263
★ 4	Pont de la Vierge XIII ^e , XVII ^e , XVIII ^e	Allée Jeanne D'Arc
★ 5	Habitation XIX ^e réhabilitée en actuelle mairie Ancienne poste XIX ^e Ancienne mairie école Maison des associations	AH 247 – AH 87
★ 6	Four à pain 3 Rue Abbé Malais	AH 249
★ 7	Le Clos normand XV ^e et habitations attenantes	AH 104 – AH 252 – AH 214
★ 8	Grange Dîmière	AI 38
★ 9	Habitation XX ^e Le Clos Mignon	AH 120
★ 10	Moulin Robbe	AH 74 - 99
★ 11	Chapelle d'Étran – Ancien four à pain au XVII ^e	AC 19
★ 12	Habitation – Ancien corps de ferme Rue de l'Ancien Port	AC 223 – 224 – 221 - 225 - 12
★ 13	Habitation / Ferme d'Imbleval	ZE 38 - ZE 39
★ 14	Habitation Manoir de Palcheul	AI 86

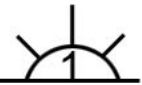
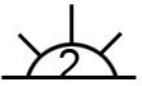
INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PROTÉGER (SUITE)

Identification au règlement graphique	Identification du bâti	Identification au cadastre
★ 15	Moulin de Palcheul XVIII ^e	AI 33
★ 16	Monastère Sainte Marie et le pigeonnier	AE 73 – 74 - 76
★ 17	Habitation – Ferme Route du monastère	AE 41b – 38 - 39
★ 18	Corps de ferme 646 Chemin des Meuniers	AE 85
★ 19	Corps de ferme 600 Route du Monastère	AE 104
★ 20	Maison du Pâtre	ZH 46
★ 21	Habitation XIX ^e 2 Rue Nicolas de la Chaussée	AH 141
★ 22	Habitation XIX ^e 1 Rue Henri IV	AH 139
★ 23	Habitation Allée Jeanne D'Arc	AI 42
★ 24	Habitation XX ^e Route du Monastère	AE 63
★ 25	Gare XIX ^e	AI 90
★ 26	Abattoirs Grande Rue des Salines	AC 107

INVENTAIRE DES MARES, FOSSÉS, EXUTOIRES À PROTÉGER

Identification au règlement graphique	Localisation	Identification au cadastre
①	V.C. N°1 de la route d'Eu à Saint Nicolas d'Aliermont - Thibermont	ZI 30
②	Route du monastère - Thibermont	ZI 121
③	Route du monastère - Thibermont	Route du Monastère sur le domaine public, au droit de la parcelle AE 104
④	Chemin des Meuniers - Thibermont	AE 73
⑤	V.C. N°2 de la RD N°925 à Thibermont – Plaine de Thibermont	ZC 51a
⑥	Chemin d'exploitation N° 709 du Val Saint Léonard	AE 1

INVENTAIRE DES POINTS DE VUE À PROTÉGER

Identification au règlement graphique	Localisation	Identification au cadastre
	Vue panoramique sur la plaine, les coteaux de Palcheul et le village de Martin-Eglise : ➤ Route d'Eu à Saint Nicolas d'Aliermont	ZE 17
	Vue panoramique sur l'ensemble des vallées de l'Eaulne et de l'Arques et le château d'Arques-la-Bataille : ➤ V.C. N°1 de la route d'Eu à saint Nicolas d'Aliermont	AH 5

INVENTAIRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES REMARQUABLES À PROTÉGER

Identification au règlement graphique	Localisation	Identification au cadastre
	Habitation 2 Rue Nicolas de la Chaussée	AH 142

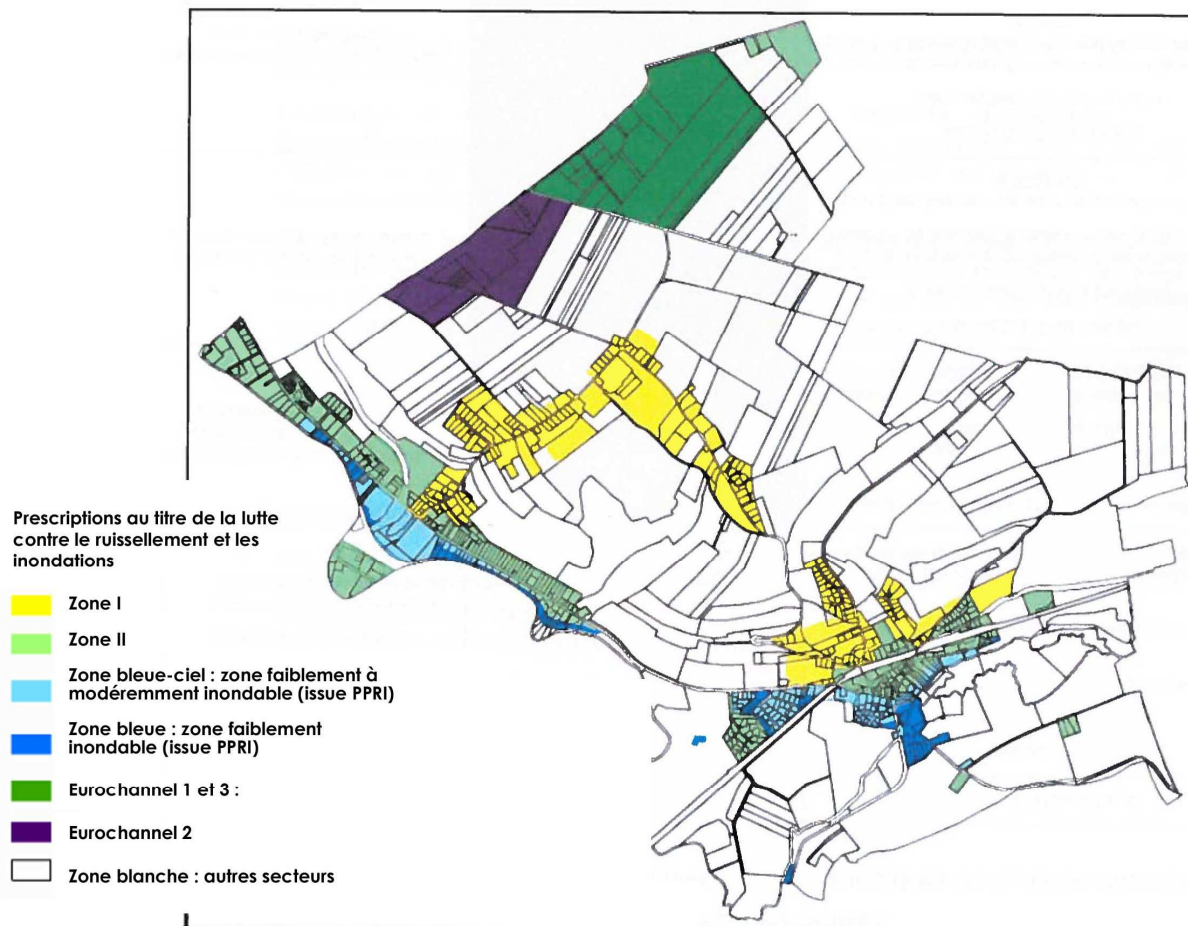
ANNEXES

ANNEXES – SCHEMA COMMUNAL DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

ANNEXE 1 : CARTOGRAPHIE DU ZONAGE PLUVIAL

Le zonage pluvial communal a été réalisé pour toutes les parcelles de la commune.

Le carte du zonage est fournie sur un plan au format A0 à l'échelle 1/6000^{ème}, sur fond cadastral.



Carte 19 : Prescription d'urbanisme au titre de la lutte contre le ruissellement et les inondations

ANNEXES – ESSENCES LOCALES

ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES

□ Liste des végétaux d'essences locales à respecter afin de préserver l'environnement de la commune

Aubépine	Érable plane	Sorbier des oiseleurs
Acacia	Érable pourpre	Tilleul
Alisier torminal	Érable sycomore	Viorne lantane
Aulne à feuille en cœur	Frêne	Viorne obier
Aulne blanc	Fusain d'Europe	
Aulne glutineux	Hêtre	
Bouleau	Hêtre pourpre	
Bourdaie	Houx	
Buis	If	
Cerisier à grappes	Marronnier	
Cerisier de Sainte Lucie	Merisier	
Charme	Nerprun purgatif	
Charme commun taille 60/80	Noisetier à fruits	
Châtaignier	Noisetier pourpre	
Chêne pédonculé	Noyer noir	
Chêne rouge	Noyer royal	
Chêne rouvre	Orme Sapporo gold	
Cormier	Peuplier blanc	
Cornouiller sanguin	Peuplier tremble	
Cornouiller mâle	Prunellier	
Coudrier	Prunier myrobolan	
Cytise	Saule blanc	
Érable champêtre	Saule marsault	

