Commune d'

Anceaumeville



Document approuvé le 9 avril 2018



PLU

Règlement

chargé d'études

Perspectives
Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5 impasse du Coquetier
76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE

SOMMAIRE

Sommaire 2
Mode d'emploi du règlement 3
Chapitre I - Dispositions générales 4
Chapitre II - Dispositions applicables aux secteurs Uh et Ud 13
Chapitre III - Dispositions applicables aux secteurs Up et Uy 24
Chapitre IV - Dispositions applicables aux zones à urbaniser 33
Chapitre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles 43
Emplacements réservés 55

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 15 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone. Vous repérez sur le plan de découpage en zones la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 15 articles pour chaque zone :

I - LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
- les modes interdits ou soumis à conditions spéciales	*Articles 1 et 2*
II - LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	
- les conditions de desserte en voirie	*Article 3*
- les conditions de desserte par les réseaux	*Article 4*
- les caractéristiques nécessaires des terrains	*Article 5*
- pour les constructions à édifier leur implantation par rapport :	
○ aux emprises publiques	*Article 6*
○ aux limites des propriétés voisines	*Article 7*
○ aux constructions déjà construites ou projetées sur la parcelle	*Article 8*
- l'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée	*Article 9*
- les hauteurs maximales autorisées	*Article 10*
- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions	*Article 11*
- les conditions de stationnement	*Article 12*
- les espaces libres et les plantations à préserver ou à créer	*Article 13*
- performances énergétiques et environnementales	*Article 14*
- infrastructures et réseaux de communications électroniques	*Article 15*

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la commune d'Anceaumeville.

Article 2 - Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles dits d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme :

   - L'article R111-2 concerne les projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.

     En particulier, dans les secteurs où les caractéristiques des voies publiques sont inadaptées à l'accès des services de secours et au ramassage des ordures ménagères (notamment dans le hameau du Plix et dans le chemin des Bruyères), il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Le projet pourra être refusé ou uniquement accepté sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, lorsqu'il est susceptible de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique (accès des services de secours et de ramassage des ordures ménagères) compte-tenu :

     > d'une part de la situation, des caractéristiques ou de l'importance du projet ;
     > et d'autre part des caractéristiques des voies publiques et des accès privés.

     En particulier, le projet pourra être refusé ou uniquement accepté sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, lorsqu'il est susceptible de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique (présence d'espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellements et danger lié à la desserte par une voie inondable, comme par exemple la route de la Clérette).

   - L'article R111-4 concerne les projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
   - L'article R111-15 concerne les projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
   - L'article R111-21 concerne les projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol visées aux articles L126-1 et R126-1 du Code de l'Urbanisme, mentionnées en annexe (notice et plan).

3. La publicité, les enseignes et les préenseignes sont soumises aux dispositions des articles L581-1 et suivants et des articles R581-1 et suivants du code de l'environnement (règlement national de publicité).

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

1. Les zones urbaines (zones U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

   Les zones urbaines comprennent les secteurs suivants, dont les descriptions sont données dans le rapport de présentation du PLU :

   - « Le secteur Uh a une vocation principale d'habitat »
   - « Le secteur Ud correspond aux hameaux d'Anceaumeville, dans lesquels la densité est plus faible »
   - « Les secteurs Uy.. correspondent à la zone d'activité économiques des Cambres »
   - « Le secteur Up est délimité autour des principaux équipements communaux »

2. Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

   Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

   Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants, dont les descriptions sont données dans le rapport de présentation du PLU :

   - « Les secteurs AUh1 et AUh2 ont pour vocation principale d'habitat »
   - « Le secteur AUh3 a une vocation d'habitat avec mixité »

3. Les zones agricoles (zones A) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles et forestières (zones N) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

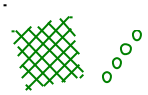
   Les zones naturelles intègrent le secteur Nzh protégé pour son caractère de zone humide.

5. Les aires affectées par un risque d'inondation par expansion de ruissellement sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures horizontales bleues. 

6. Les aires affectées par un risque d'inondation de sous-sol sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures horizontales vertes. 

7. Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavités souterraines sont figurées sur les plans de zonage par des hachures verticales marron. 

   Les plans de zonage figurent les risques identifiés à la date d'approbation du PLU ; Ils ne figurent pas les risques d'effondrement de cavités souterraines qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels les mêmes dispositions réglementaires devront être adoptées, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
   Inversement, un risque d'effondrement de cavités souterraines peut être levé ou restreint si une expertise démontre l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré, des mesures adaptées sont prises pour écarter le risque.

8. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné et des ronds verts alignés (pour les alignements d'arbres remarquables) sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus. 

9. Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger en application de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme :

   - Mares identifiées en bleu sur les plans 
   - Constructions remarquables dont l'emprise est coloriée en vert sur les plans 
   - Vergers identifiés par le symbole suivant 
   - Autres éléments intéressants (fossés, talus, ripisylve, …) identifiées par des hachures vertes inclinées 
   - Zones d'expansion de crue délimitées sur les plans de zonage par des hachures horizontales rouges. 

10. Les périmètres de protection des captages, figurés par un trait pointillé de couleur orange, et doublé d'une mention PPR pour le périmètre de protection rapproché et d'une mention PPE pour le périmètre de protection éloigné. 

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 15 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme).

Article 5 - Explication des termes employés

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de formes et de dimensions libres, etc. …), rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc. …).

La notion d'architecture contemporaine de qualité, dont il est fait mention dans ce document, correspond à un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc …

Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (réalisation d'un garage de forme parallélépipédique pour garer un véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-tend une réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus.

EMPRISE AU SOL

La notion d'emprise au sol doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la parcelle, tous débords et surplombs inclus (sans exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture).

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

EXTENSION MESUREE

Il s'agit d'une extension « subsidiaire par rapport à l'existant ». Il est d'usage de considérer qu'au-delà de 30% de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire, une extension n'est plus mesurée. Il est également d'usage d'adapter cette règle en fonction des dimensions du bâtiment d'origine.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment doit se comprendre comme la différence maximale de niveau entre tout point bâtiment et le sol.

Le niveau du sol se définit comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et rehaussement

Sont exclus les antennes, les paratonnerres, les souches de cheminée et autres superstructures techniques.

SURFACE

Le terme « surface » des constructions fait toujours référence à la « surface de plancher des constructions (SDPC) », c'est-à-dire *« la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »
Article R112-2 du Code de l'urbanisme

Article 6 – Rappel de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme spécifie qu' *« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande […] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
Cette interdiction […] ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. […]

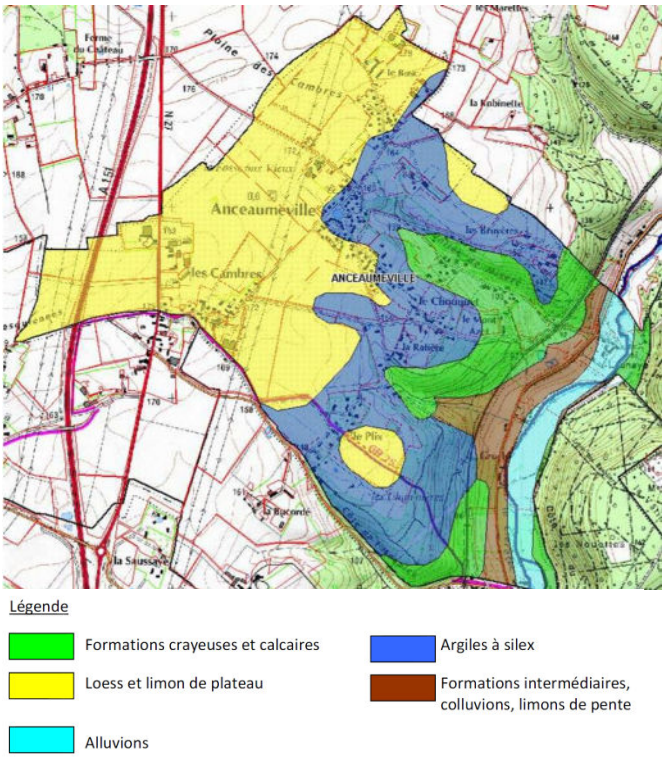
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

La route départementale 927 est une voie classée à grande circulation.

Article 7 – Liste de végétaux à utiliser

Cette liste est tirée de la boite à outil « végétaux » de l'Agence Régionale pour l'Environnement de Haute Normandie. Les essences de haies champêtres sont signalées par un astérisque.

Les espèces sont rangées par catégories (arbres, arbustes, herbacées, etc. …) et par leur milieu préférentiel. La carte des sols est donnée pour aider aux choix des essences :



Carte géologique
@Chambre d'agriculture / BRGM

Formations boisées sur craie ou humus doux (fonds de vallées)

Arbres et arbustes
- Buis* *Buxus sempervirens*
- Charme* *Carpinus betulus*
- Coudrier* *Corylus avellana*
- Merisier *Prunus avium*
- Néflier* *Mespilus germanica*
- Orme champêtre* *Ulmus campestre*
- Orme de montagne *Ulmus glabra*
- Sureau noir* *Sambucus nigra*
- Viorne obier *Viburnum opulus*

Plantes herbacées de sous-bois et de lisières
- Ail des ours *Allium ursinum*
- Anémone sylvie *Anemone nemorosa*
- Arum d'Italie *Arum italicum*
- Belladone *Atropa belladona*
- Epiaire des Alpes *Stachys alpina*
- Euphorbe douce *Euphorbia dulcis*
- Euphorbe faux-amandier *Euphorbia amygdaloides*
- Fougère femelle *Athyrium filix-femina*
- Hellébore fétide *Helleborus foetidus*
- Hellébore vert *Helleborus viridis ssp occidentalis*
- Herbe aux goutteux *Aegopodium podagraria*
- Jacinthe des bois *Hyacinthoides non-scripta*
- Jonquille *Narcissus pseudonarcissus*
- Lamier blanc *Lamium album*
- Lamier jaune *Lamiastrum galeobdolon*
- Lamier maculé *Lamium maculatum*
- Millet épars *Milium effusum*
- Muguet *Convallaria majalis*
- Petite pervenche *Vinca minor*
- Polystic dilaté *Dryopteris dilatata*
- Primevère acaule *Primula vulgaris*
- Primevère élevée *Primula elatior*
- Primevère officinale *Primula officinalis*
- Raiponce en épi *Phyteuma spicatum*

Formations boisées sur craie ou humus doux (rebords de plateaux)

Arbres à grand et moyen développement
- Charme* *Carpinus betulus*
- Coudrier* *Corylus avellana*
- Merisier *Prunus avium*
- Orme champêtre* *Ulmus minor*
- Orme des montagnes *Ulmus glabra*
- Tilleul à larges feuilles* *Tilia platyphyllos*
- Tilleul cordé *Tilia cordata*

Arbres à petit développement et arbustes
- Buis* *Buxus sempervirens*
- Néflier* *Mespilus germanica*
- Sureau noir* *Sambucus nigra*
- Viorne obier *Viburnum opulus*

Plantes herbacées de sous-bois et de lisière
- Ail des ours *Allium ursinum*
- Anémone des bois *Anemone sylvestris*
- Anémone sylvie *Anemone nemorosa*
- Arum d'Italie *Arum italicum*
- Belladone *Atropa belladona*
- Ciboulette *Allium schoenoprasum*
- Coucou *Primula officinalis*
- Euphorbe douce *Euphorbia dulcis*
- Euphorbe faux amandier *Euphorbia amygdaloïdes*
- Fougère femelle *Athyrium filix-femina*
- Hellébore fétide *Helleborus foetidus*

Hellébore vert *Helleborus viridis ssp occidentalis*
Hépatique trilobée *Anemone hepatica*
Herbe aux goutteux *Aegopodium podagraria*
Jacinthe des bois *Hyacinthoïdes non-scriptus*
Jonquille *Narcissus pseudonarcissus*
Lamier blanc *Lamium album*
Lamier jaune *Lamium galeobdolon*
Lamier maculé *Lamium maculatum*
Millet épars *Milium effusum*
Muguet *Convallaria majalis*
Petite pervenche *Vinca minor*
Polystic dilaté *Dryopteris dilatata*
Primevère acaule *Primula vulgaris*
Primevère élevée *Primula elatior*
Raiponce en épi *Phyteuma spicatum*

Formation boisées et landes sur argile à silex et limon (plateaux)

Arbres à grand et moyen développement
Bouleau pendant *Betula pendula*
Bouleau pubescent *Betula pubescens*
Charme* *Carpinus betulus*
Châtaignier *Castanea sativa*
Chêne pédonculé *Quercus robur*
Chêne sessile *Quercus petraea*
Hêtre* *Fagus sylvatica*
Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*
Sorbier domestique *Sorbus domestica*

Arbres à petit développement, arbustes, arbrisseaux et lianes
Aubépine* *Crataegus monogyna*
Bourdaine *Frangula alnus*
Bruyère cendrée *Erica cinerea*
Callune vulgaire *Calluna vulgaris*
Chèvrefeuille* *Lonicera periclymenum*
Houx* *Ilex aquifolium*
Myrtille *Vaccinium myrtillus*
Néflier* *Mespilus germanica*
Prunellier* *Prunus spinosa*

Plantes herbacées de sous-bois et de lisière
Anémone sylvie *Anemone nemorosa*
Brome rameux *Bromus ramosus*
Brunelle vulgaire *Prunella vulgaris*
Canche flexueuse *Deschampsia flexuosa*
Digitale pourpre *Digitalis purpurea*
Dryoptéris des Chartreux *Dryopteris carthusiana*
Epiaire officinale *Stachys officinalis*
Fougère mâle *Dryopteris filix-mas*
Houlque molle *Holcus mollis*
Jacinthe des bois *Hyacinthoïdes non-scriptus*
Mélique uniflore *Melica uniflora*
Pédiculaire des bois *Pedicularis sylvatica*
Polypode vulgaire *Polypodium vulgare*
Véronique officinale *Veronica officinalis*
Blechnum spicant

Formations boisées sèches sur alluvions calcaires (fonds de vallées)

Aubépine à deux styles* *Crataegus laevigata*
Aubépine à un style* *Crataegus monogyna*
Cerisier *Prunus cerasifera*
Cerisier de Sainte-Lucie *Prunus mahaleb*
Cornouiller mâle *Cornus mas*
Cornouiller sanguin* *Cornus sanguinea*
Coronille arbustive *Coronilla emerus*
Eglantier *Rosa canina*
Erable champêtre* *Acer campestre*
Erable plane *Acer platanoïdes*
Pin sylvestre *Pinus sylvestris*
Pommier des bois *Malus sylvestris*
Prunellier* *Prunus spinosa*
Rosier à feuilles de pimprenelle *Rosa pimpinellifolia*
Rosier des champs *Rosa arvensis*
Tilleul à feuilles en coeur *Tilia cordata*
Tilleul à grandes feuilles* *Tilia platyphyllos*
Troène* *Ligustrum vulgare*

Formations boisées et landes sèches sur alluvions acides (terrasses des vallées)

Arbres, arbustes, arbrisseaux et lianes
Ajonc d'Europe *Ulex europaeus*
Bouleau pendant *Betula pendula*
Bouleau pubescent *Betula pubescens*
Bourdaine *Frangula alnus*
Bruyère cendrée *Erica cinerea*
Callune vulgaire *Calluna vulgaris*

Châtaignier *Castanea sativa*
Chêne pédonculé *Quercus robur*
Chêne sessile *Quercus petraea*
Chèvrefeuille* *Lonicera periclymenum*
Genêt à balais *Sarothamnus scoparius*
Hêtre* *Fagus sylvatica*
Houx *Ilex aquifolium*
Myrtille *Vaccinium myrtillus*
Néflier* *Mespilus germanica*
Peuplier noir *Populus nigra*
Robinier faux-acacia *Robinia pseudoacacia*
Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*

Plantes herbacées de sous-bois et de lisière

Canche flexueuse *Deschampsia flexuosa*
Digitale pourpre *Digitalis purpurea*
Fougère mâle *Dryopteris filix-mas*
Houlque molle *Holcus mollis*
Mélique uniflore *Melica uniflora*
Pédiculaire des bois *Pedicularis sylvatica*
Polypode vulgaire *Polypodium vulgare*

En complément, l'agence de l'eau et le SAGE ont édité des listes des espèces végétales adaptées aux abords des cours d'eau :

Hélophytes utilisables en fixation de pied de berge
(source Agence de l'eau Seine-Normandie / SAGE)

Espèce	Nom vernaculaire	Hauteur (cm)	Calage % au niveau d'eau (en cm)	Système racinaire
Acorus calamus	Acore odorant	60-120	0 à -20	rhizome épais et traçant
Butomus umbellatus	Jonc fleuri	80-100	0 à -20	rhizome épais
Calamagrostis epigeios	Roseau des bois	80-100	0 à -10	dense et traçant
Caltha palustris	Populage des marais	20-60	0 à -10	racines épaisses, en réseau
Carex elata	Laîche élevée	50-100	0	fasciculé, forme de grosses touffes
Carex hirta	Laîche hérissée	15-100	0	traçant et stolonifère
Carex pseudocyperus	Laîche faux souchet	50-100	0 à -20	traçant et stolonifère
Carex pendula	Laîche à épis pendants	50-150	0 à -10	puissant et stolonifère
Cyperus longus	Souchet long	60-100	0 à -20	souche épaisse rameuse
Eleocharis palustris	Scirpe des marais	10-30	-10 à -20	dense, puissant et traçant
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine	100-150	0	dense et traçant
Festuca arundinacea	Fétuque faux roseau	150-200	0	dense et traçant
Iris pseudacorus	Iris faux acore	80-150	0 à -20	fort rhizome traçant
Juncus effusus	Jonc épars	40-80	0 à -10	rhizome court, racines fasciculées
Juncus conglomeratus	Jonc aggloméré	80-120	0 à -10	rhizome court, racines fasciculées
Juncus inflexus	Jonc glauque	40-80	0 à -10	rhizome court, racines fasciculées
Lythrum salicaria	Salicaire	60-100	0 à -10	dense et traçant
Petasites hybridus	Pétasite officinale	60-100	0 à -20	dense et traçant
Rumex hydrolapathum	Patience d'eau	40-120	0 à -10	pivot épais, puissant

Arbres et arbustes aptes à reconstituer une ripisylve
(source Agence de l'eau Seine-Normandie / SAGE)

espèce	nom vernaculaire	type	position sur la berge préférences, particularités
Acer campestre	érable champêtre	A	H
Acer pseudoplatanus	sycomore	A, C	H
Alnus glutinosa	aulne glutineux, a. noir, verne	A, C < 25 m	P

Betula pendula	bouleau verruqueux, b. blanc	A	racines traçantes, ne rejette pas
Carpinus betulus	charme	A, C < 20 m	M, croissance lente, rejette
Cornus sanguinea	cornouiller sanguin	a	M
Corylus avellana	noisetier, coudrier	a, C < 10 m	talus et H, drageonne, rejette
Crataegus laevigata	épine blanche	a	M, sol pas trop humide
Crataegus monogyna	aubépine à un style	a	sol pas trop humide, en haie
Euonymus europea	fusain d'Europe, bonnet de prêtre	a < 7 m	H
Fraxinus excelsior	frêne élevé	A, C, T	P et H, fort enracinement en plateau
Prunus avium	merisier	A	H
Prunus spinosa	prunellier, épine noire	a < 4 m	H, drageonne, envahissant, craint les sols trop humides
Quercus robur	chêne pédonculé	A, C < 35 m	H
Ribes rubrum	groseillier à grappes	a	M, drageonne, se marcotte, se bouture
Rosa canina	églantier	a	H
Salix alba	saule blanc	A, C, T < 25 m	P, toute la berge, croissance rapide
Salix caprea	saule marsault	A < 12 m	talus
Salix sp.	saules buissonnants divers	a	P (voir aussi p. 75)
Sambucus nigra	sureau noir	a	P, toute la berge, se bouture
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	A, C	M, préférence sol sec
Tilia cordata	tilleul à petites feuilles	A < 25 m	M, aime les sols frais
Tilia intermedia	tilleul commun	A < 35 m	H, drageonne fortement
Ulmus minor	orme champêtre	A, C	H et talus, rejette
Viburnum opulus	viorne obier, boule de neige	a < 3 m	M, aime les sols frais

* = espèce non indigène dans l'aire de l'étude
A = arbre ; a = arbuste ; C = rejette de souche, traitement possible en cépée ; T = peut être conduit en têtard
P = plantation possible en pied de berge ; M en position moyenne ; H à réserver au sommet de berge.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UH ET UD

Qualification de la zone

Les zones urbaines (zones U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Uh correspond aux zones urbanisées à vocation principale d'habitat.

Le secteur Ud correspond aux zones urbanisées des hameaux, dans lesquels la densité est plus faible.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uhd 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage artisanal, commercial, les bureaux et entrepôts, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les constructions à usage industriel.

1.3 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement des caravanes.

1.4 Les constructions à usage agricole.

1.5 Les constructions en sous-sol dans les secteurs affectés par un risque d'inondation de sous-sol (hachures horizontales vertes).

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines (hachures verticales marron), toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.

1.7 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellements (hachures horizontales bleues), toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2. Sont toujours interdits :

- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations ;
- Les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit sauf pour la réalisation d'ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés ;
- Les parkings recevant du public.

1.8 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

1.9 Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés. En particulier :

- La démolition des constructions coloriées en vert est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.
- Le rebouchage des mares est interdit.

1.10 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.11 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.12 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article Uhd 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Les constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 Les constructions à usage artisanal, commercial, les bureaux et entrepôts, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.3 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines (hachures verticales marron), seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines), y compris leur agrandissement mesuré, sans création de nouveaux logements ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellements (hachures horizontales bleues), seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements. Les planchers des agrandissements devront être rehaussés de 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues (ou un évènement centennal), ou à défaut de la cote du terrain naturel. Les agrandissements seront implantés en s'éloignant du point bas du talweg ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation), à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues (ou un évènement centennal), ou à défaut de la cote du terrain naturel ;
- L'aménagement des combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmenta pas le nombre de logements ;

- Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5 Les aménagements et travaux (notamment les affouillements et exhaussements de sols) ayant pour objet de réduire les risques naturels.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

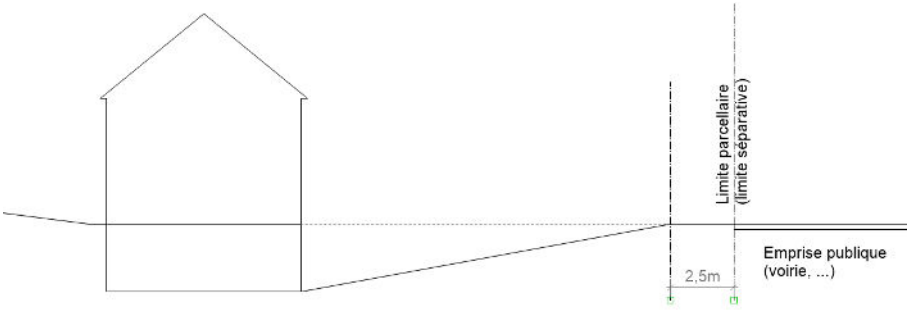
Article Uhd 3 : accès et voirie

3.1 ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale d'au moins 2,5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

3.2 VOIRIE :

Les voies privées desservant :

- Une habitation : doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie avec un minimum de 3 m de largeur.
- Plusieurs habitations : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir les mêmes caractéristiques minimum que les voies communales.

Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.3 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie.

Article Uhd 4 : Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement, s'il existe.

4.2.3 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

4.2.4 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.
Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. …). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, …) et de l'existant (végétation, puits, …) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 POUR TOUS LES PROJETS, SANS DISTINCTION DE SURFACE

Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 POUR LES PROJETS PORTANT SUR UNE PETITE SURFACE (terrain < 3000 m²)

La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2L/s vers un exutoire sera autorisé.
Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m^3 de stockage pour 100m² de surface imperméabilisée).
Le dispositif devra se vidanger entre 24h et 48h.

4.3.3 POUR LES PROJETS PORTANT SUR UNE GRANDE SURFACE (terrain > 3000 m²)

Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie locale centennale la plus défavorable.
La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un évènement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2L/s/hectare aménagé.
Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.

Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés en aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.
La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

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

4.4.2 Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article Uhd 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uhd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de division foncière, la vérification du respect des dispositions de cet article ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale, mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division :

6.1 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement ou être implantées à l'alignement s'il existe un alignement de fait constitué par une architecture en ordre continu.

6.2 Sans préjudice des dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent observer un recul d'au moins 25m par rapport à l'axe de la route départementale 927.

6.3 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement de la route de la Clérette.

6.4 Les annexes de moins de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, ne comportant pas d'entrée directe sur la voie publique et ne présentant pas un danger pour la circulation, pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 1,5 m de la voie ou de l'emprise publique. Si cette annexe est à usage de garage, le recul ne devra pas être inférieur à 5 m de la limite de voirie.

6.5 Dans tous les cas, les constructions doivent observer un recul de 15 mètres à partir de la limite de la parcelle d'assiette de la voie ferrée Rouen / Dieppe.

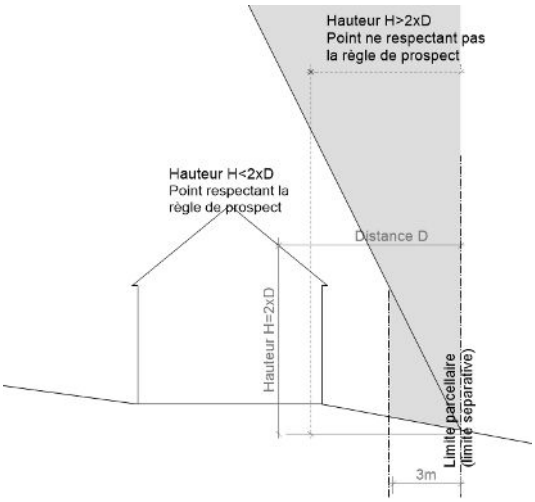
6.6 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations, de changements de destination ou d'extensions dans les limites du recul existant.

Article Uhd 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division foncière, la vérification du respect des dispositions de cet article ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale, mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division :

7.1 Les constructions de plus de 40 m² de surface de plancher doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 m.



7.2 Par rapport aux limites constituées par les espaces boisés classés figurés par un quadrillage sur le plan, les constructions nouvelles doivent être éloignées au minimum de 10 m, lorsque leur surface de plancher dépasse 40 m².

7.3 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations, de changements de destination ou d'extensions dans les limites du recul existant.

7.4 Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur hors tout.

Article Uhd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article Uhd 9 - Emprise au sol

9.1 Dans le secteur Uh, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface de la propriété.

9.2 Dans le secteur Ud, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15% de la surface de la propriété.

9.3 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uhd 10 - Hauteur des constructions

10.1 Dans le secteur Uh, la hauteur des habitations ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménageable.

10.2 Dans le secteur Ud, la hauteur des habitations ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus comble aménageable.

10.3 La hauteur des autres constructions ne devra pas dépasser 5m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

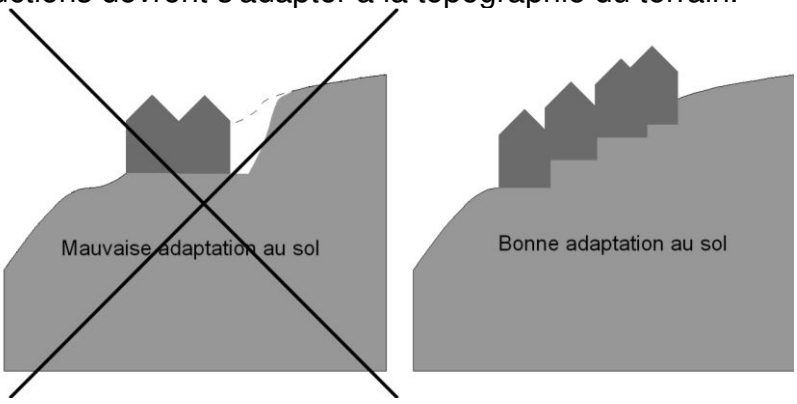
10.4 Les constructions existantes présentant déjà une hauteur supérieure pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

Article Uhd 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.2 Pour les terrains plats ou présentant une pente inférieure à 10%, la côte de la dalle inférieure ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du sol naturel mesure au point le plus bas en périphérie de la construction.
Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain.



11.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle, étrangère à la région
- L'emploi de matériaux d'aspect médiocre
- L'emploi de tous matériaux brillants (qu'ils soient métalliques, plastiques ...) en bardage

11.4 Une attention particulière sera portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant ainsi leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti : végétalisation adéquate des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc. …

FACADES

11.5 Les façades des bâtiments devront présenter des teintes en harmonie avec celles des bâtiments cauchois traditionnels.

11.5 Les matériaux et les couleurs seront choisis de telle sorte qu'ils se fondent dans le paysage (clin de bois, essentage d'ardoise, brique rouge, enduit évoquant les teintes des matériaux traditionnels, etc. ...). Les couleurs vives pourront être admises, en petites touches, pour certaines menuiseries ou détails d'architecture, ou pour souligner la volumétrie.

11.6 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.7 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute nuisance due au fonctionnement des équipements techniques (pompe à chaleur, éolienne domestique, …).

TOITURES

11.8 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.9 Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être à deux versants, éventuellement avec croupes ou queues de geai. Leurs pentes devront être supérieures ou égales à 40°, avec débords de 30 cm au minimum (sauf implantation en limite séparative).

11.10 D'autres formes de toitures, notamment les toitures monopentes, cintrées ou en terrasse, sont autorisées pour les constructions présentant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site.

11.11 Les toitures des extensions en appentis pourront présenter un seul versant de faible pente. Elles devront être couvertes du même matériau que le bâtiment principal.

11.12 Les vérandas, serres, etc. … peuvent être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes, mais elles devront respecter l'équilibre du volume principal.

11.13 Les annexes de moins de 40m² de surface de plancher, bien dissimulées depuis les voiries publiques, pourront être couvertes selon de faibles pentes, sans exigence de débords de toit.

11.14 Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les toitures en chaume sont autorisées.

11.15 Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site, d'autres matériaux pourront être acceptés (couvertures végétales, zinc, dalles minérales, bitume, etc. …).

11.16 Les matériaux de couverture d'aspect médiocre (shingle, tôle ondulée, etc. …) sont interdits, sauf pour les annexes de moins de 40m² de surface de plancher, bien dissimulées depuis les voiries publiques.

CLOTURES

11.17 Des clôtures sur rue peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériaux opaques n'excède pas 0,40 m, il peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie constituée d'essence locale (confer liste des végétaux dans les dispositions générales), l'ensemble ne devant pas excéder 2m.

11.18 Des murs de clôtures peuvent être édifiés sur les limites séparatives. Ils doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2m. S'ils dépassent 4m de longueur, les murs ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais être rythmés par des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...).

11.19 Dans le cas de soutènement de terres, ou de reconstruction à l'identique, les matériaux doivent être d'aspect traditionnel (par exemple silex, grès, brique).

11.20 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.21 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (confer liste des végétaux dans les dispositions générales), excluant le thuya et le laurier palme.

11.22 L'emploi de claustras, canisses, gabion grillagé et autres écrans plastiques est interdit du côté de la voie publique.

ARTICLE L123-1-5 III.2°

11.23 Pour les constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme :

Tous les travaux projetés doivent préserver les caractéristiques des constructions, et n'entrainer aucune transformation susceptible de les dénaturer :

- La volumétrie générale ne doit pas être altérée,
- Les trames et la symétrie générale devront être respectées,
- Si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site,
- Si de nouvelles fenêtres de toit doivent être réalisées, elles devront être implantées à l'alignement des baies de la façade.

Un soin particulier sera apporté aux matériaux utilisés. En particulier :

- Les colombages devront rester apparents,
- Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites,
- Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, de couleur terre naturelle ou ocre,
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension,
- Les constructions seront couvertes en ardoises naturelles ou en matériau d'aspect similaire adapté à une pose de 20 éléments au m², sauf disposition d'origine contraire.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée …).

D'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. Des matériaux contemporains pourront être utilisés.

Article Uhd 12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Des places de stationnement seront notamment exigées à raison d'un minimum de :

- 2 places par logement.

12.3 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets.

12.4 Des emplacements pour les deux-roues en nombre suffisant devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

Article Uhd 13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les mares identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. L'utilisation de ciments ou bitumes devra être limitée. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

13.3 Les vergers identifiés au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservés ou restaurés.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.5 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

13.6 Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet doit inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.

13.7 Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'espèces locales (confer liste des végétaux dans les dispositions générales). En particulier, le thuya et le laurier palme sont strictement interdits.

13.8 Les plantations d'une hauteur ne dépassant pas 2m (dites de basses tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative. Toutefois, en cas d'accord entre les voisins, la plantation de haies vives mitoyennes de basses tiges est possible.
Les plantations d'une hauteur destinée à dépasser 2m (dites de hautes tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.
La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre ; La hauteur se mesure à partir du niveau du sol où est planté l'arbre, jusqu'à la pointe.

Article Uhd 14 - Performances énergétiques et environnementales

14.1. L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.
14.2. Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).
14.3. Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. …) est privilégié.

Article Uhd 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

15.1. Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UP ET UY

Qualification de la zone

Les zones urbaines (zones U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Up est délimité autour des principaux équipements communaux.
Le secteur Uy1 correspond à la zone d'activité économiques des Cambres et au site actuel de l'entreprise de vente aux enchères automobile.
Le secteur Uy2 correspond à l'extension du site de vente aux enchères automobile.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Upy 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage agricole et d'hébergement hôtelier.

1.2 Dans le secteur Up, les constructions à destination d'habitation, industrielle, artisanale, commerciale, les bureaux et entrepôts.

1.3 Dans les secteurs Uy1, les constructions à destination d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.

1.4 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement des caravanes.

1.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines (hachures verticales marron), toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellements (hachures horizontales bleues), toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2. Sont toujours interdits :

- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations ;
- Les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit sauf pour la réalisation d'ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés ;
- Les parkings recevant du public.

1.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

1.8 Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés. En particulier :

- La démolition des constructions coloriées en vert est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.

- Le rebouchage des mares est interdit.

1.9 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.10 Dans le secteur Uy2, toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

Article Upy 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

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

2.2 Dans le secteur Uy1, les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, les bureaux et entrepôts.

2.3 Dans le secteur Uy1, les constructions à destination d'habitation nécessaires au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.

2.4 Dans le secteur Uy1, l'extension de constructions existantes à destination d'habitation.

2.6 Dans le secteur Uy2, l'aménagement d'une voie de desserte et d'un parking sous couvert végétal.

2.7 Dans le secteur Uy1, les constructions assujetties situées à moins de 250 m du bord de la chaussée de l'A151 doivent respecter les normes d'isolation acoustique détaillées dans l'annexe « Prescription phoniques ».

2.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines (hachures verticales marron), seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines), y compris leur agrandissement mesuré, sans création de nouveaux logements ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.9 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellements (hachures horizontales bleues), seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements. Les planchers des agrandissements devront être rehaussés de 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues (ou un évènement centennal), ou à défaut de la cote du terrain naturel. Les agrandissements seront implantés en s'éloignant du point bas du talweg ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation), à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues (ou un évènement centennal), ou à défaut de la cote du terrain naturel ;

- L'aménagement des combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmenta pas le nombre de logements ;
- Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.10 Les aménagements et travaux (notamment les affouillements et exhaussements de sols) ayant pour objet de réduire les risques naturels.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

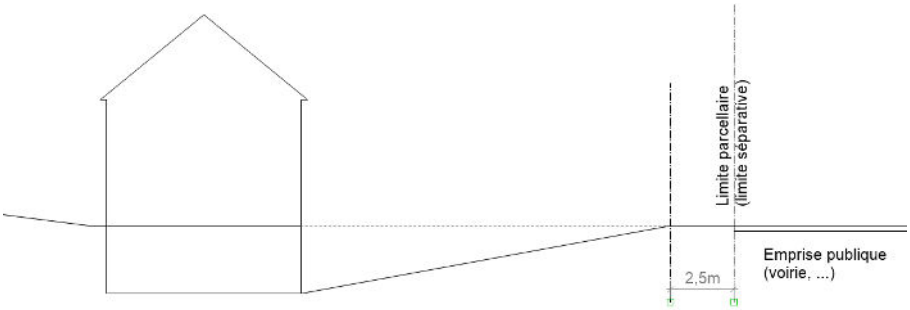
Article Upy 3 : accès et voirie

3.1 ACCES :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 2,5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès d'un établissement, d'une installation, ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante

- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie.

3.1.2 Dans le secteur Uy2, un seul accès sera autorisé sur la route départementale 927.

3.2 VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les secteurs Uy1 et Uy2, les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation des véhicules lourds et à la desserte des constructions ou installations à usage industriel.

Dans les secteurs Uy1 et Uy2, les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque. En particulier, les impasses devront être aménagées pour que les véhicules légers et les poids-lourds puissent faire demi-tour.

Article Upy 4 : Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement, s'il existe.

4.2.3 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

4.2.4 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.
Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. …). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, …) et de l'existant (végétation, puits, …) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 POUR TOUS LES PROJETS, SANS DISTINCTION DE SURFACE

Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 POUR LES PROJETS PORTANT SUR UNE PETITE SURFACE (terrain < 3000 m²)

La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2L/s vers un exutoire sera autorisé.
Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m^3 de stockage pour 100m² de surface imperméabilisée).
Le dispositif devra se vidanger entre 24h et 48h.

4.3.3 POUR LES PROJETS PORTANT SUR UNE GRANDE SURFACE (terrain > 3000 m²)

Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie locale centennale la plus défavorable.
La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un évènement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2L/s/hectare aménagé.
Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés en aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.
La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

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

4.4.2 Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article Upy 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Upy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de division foncière, la vérification du respect des dispositions de cet article ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale, mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division :

6.1 Dans le secteur Up, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement ou être implantées à l'alignement s'il existe un alignement de fait constitué par une architecture en ordre continu.

6.2 Dans le secteur Uy1, les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme tant que la route départementale 927 restera classée voie à grande circulation par arrêté préfectoral. A la caducité du classement, les habitations devront respecter un recul d'au moins 35m par rapport à l'axe de la route départementale 927, et les autres constructions devront observer un recul d'au moins 25m par rapport à l'axe de la route départementale 927.

6.3 Dans le secteur Uy2, les emplacements de stationnement devront respecter un recul d'au moins 15m par rapport à l'axe de la route départementale 927.

6.4 Dans le secteur Uy1, les constructions devront observer un recul d'au moins 5m par rapport à l'axe des autres voies.

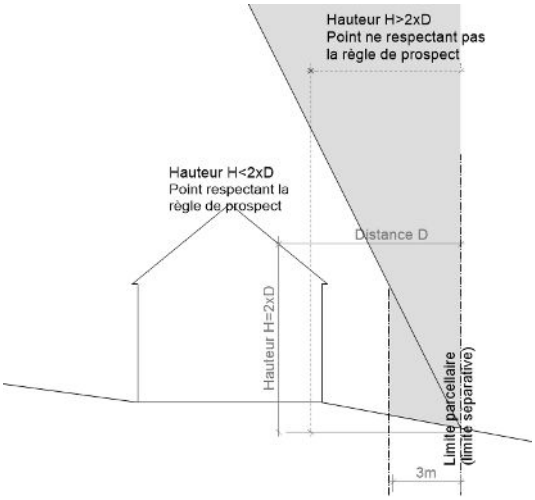
6.5 Dans le secteur Uy1, les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

Article Upy 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division foncière, la vérification du respect des dispositions de cet article ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale, mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division :

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 m.



7.2 Par rapport aux limites constituées par les espaces boisés classés figurés par un quadrillage vert sur le plan, les constructions nouvelles doivent être éloignées au minimum de 10 m, lorsque leur surface de plancher dépasse 40 m².

7.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7.4 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

Article Upy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article Upy 9 - Emprise au sol

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

Article Upy 10 - Hauteur des constructions

10.1 Dans le secteur Uy1, la hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 10m à l'acrotère ni 12m au faîtage. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra excéder 8,50m au faîtage ni R + 1 plus comble.

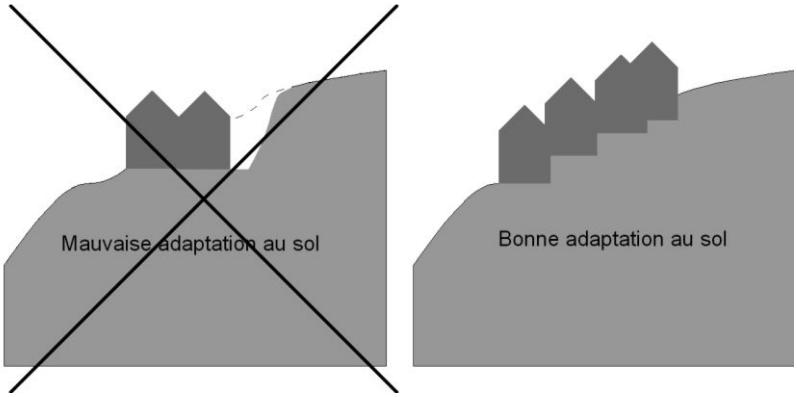
10.2 Dans le secteur Up, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'acrotère ni 12 m au faîtage.

10.3 Les constructions existantes présentant déjà une hauteur supérieure pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

Article Upy 11 - Aspect extérieur

11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.2 Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain.



11.3 Une attention particulière sera portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant ainsi leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti : végétalisation adéquate des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc. …

11.4 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures visibles des voies publiques.

11.5 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

11.6 En présence de volumes importants sur des espaces publics et des lieux d'articulation urbaine, il est demandé d'apporter au volume et à la façade un traitement particulier complémentaire.

11.7 Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

11.8 Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc … seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain / intégration au bâtiment).

11.9 Le nombre d'enseignes est limité à deux par établissement.

11.10 Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

11.11 Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublés ou non de haies vives traditionnelles composées de trois essences locales ou régionales au moins (confer liste des végétaux dans les dispositions générales), excluant le thuya et le laurier palme.

11.12 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.13 Les matériaux de couverture d'aspect médiocre (shingle, tôle ondulée, etc. …) sont interdits, sauf pour les parties invisibles depuis les voiries publiques.

Article Upy 12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Des places de stationnement seront notamment exigées à raison d'un minimum de :

- 2 places par logement,
- 1 place par 30 m² de surface de bureaux,
- 1 place par 200 m² de surface d'entrepôt,
- 1 place par 50 m² de surface pour les autres activités économiques,
  non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les livraisons et divers véhicules utilitaires.

12.3 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets.

12.4 Des emplacements pour les deux-roues en nombre suffisant devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

Article Upy 13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les mares identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. L'utilisation de ciments ou bitumes devra être limitée. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

13.3 Les vergers identifiés au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservés ou restaurés.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.5 Dans le secteur Uy1, les espaces non bâtis doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 200m² de terrain et 20% de leur surface devra être engazonnée.

13.6 Dans le secteur Uy2, au moins 60% de la surface devra être engazonnée (gazons, mélange terre-pierre engazonné, noues, dalles alvéolaires engazonnées, bassin de gestion des eaux, etc. …) ou engravillonnées.

13.7 Dans le secteur Uy2, les zones de stationnement devront être entourées et recoupées de végétation (essences locales) permettant d'en atténuer l'impact visuel (espaces libres contigus entourés de végétation < 1 000 m²).

13.8 Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet doit inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.

13.9 Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'espèces locales (confer liste des végétaux dans les dispositions générales). En particulier, le thuya et le laurier palme sont strictement interdits.

13.10 Dans le secteur Uy2, des talus cauchois plantés d'arbres de haut-jet (essences locales) seront créés sur les limites avec les espaces agricoles.

Article Upy 14 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Upy 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

15.1. Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Qualification de la zone

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Les secteurs AUh1 et AUh2 ont pour vocation principale d'habitat.
Le secteur AUh3 a une vocation d'habitat avec mixité.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, ou non fixées à l'article 2.

1.2 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement des caravanes.

1.3 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines (hachures verticales marron), toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.

1.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellements (hachures horizontales bleues), toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2. Sont toujours interdits :

- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations ;
- Les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit sauf pour la réalisation d'ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés ;
- Les parkings recevant du public.

1.5 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.7 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.8 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans les secteurs AUh1 et AUh2, les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et n'entraînant pour le voisinage aucune incommodité ni risque) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur un ensemble de terrains « homogène », sous réserve pour le reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent et une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti environnant.

2.2 Dans le secteur AUh3, les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et n'entraînant pour le voisinage aucune incommodité ni risque) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'ensemble du secteur.
En application du 4° de l'article L123-1-5 :

- Au moins 30% des logements créés devront être des logements locatifs, adaptables aux seniors.

2.3 L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.

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

2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines (hachures verticales marron), seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines), y compris leur agrandissement mesuré, sans création de nouveaux logements ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.6 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellements (hachures horizontales bleues), seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements. Les planchers des agrandissements devront être rehaussés de 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues (ou un évènement centennal), ou à défaut de la cote du terrain naturel. Les agrandissements seront implantés en s'éloignant du point bas du talweg ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation), à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues (ou un évènement centennal), ou à défaut de la cote du terrain naturel ;
- L'aménagement des combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmenta pas le nombre de logements ;

- Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.7 Les aménagements et travaux (notamment les affouillements et exhaussements de sols) ayant pour objet de réduire les risques naturels.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

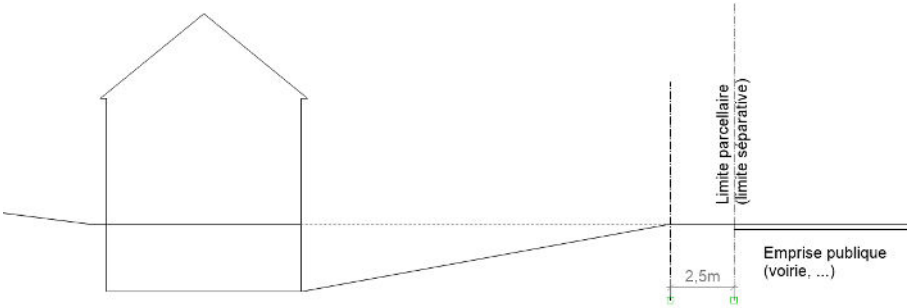
Article AU 3 : accès et voirie

3.1 ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale d'au moins 2,5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

3.2 VOIRIE :

Les voies privées desservant :

- Une habitation : doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie avec un minimum de 3 m de largeur.
- Plusieurs habitations : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir les mêmes caractéristiques minimum que les voies communales.

Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.3 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie.

3.4 Dans le secteur AUh1, la nouvelle voirie de desserte interne sera connectée :

- Au chemin des Granges.
- A la route de la Clérette, par une liaison privée à accès restreint.

3.5 Dans le secteur AUh2, la nouvelle voirie de desserte interne sera connectée en deux accès au chemin des Granges.

3.6 Dans le secteur AUh3, la nouvelle voirie de desserte interne sera connectée à la route de Bocasse, et éventuellement à la route de la Clérette (si cet accès satisfait aux conditions de sécurité routière).

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES
4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

4.2.3 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES
4.3.1 POUR TOUS LES PROJETS, SANS DISTINCTION DE SURFACE
Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
4.3.2 POUR LES PROJETS PORTANT SUR UNE PETITE SURFACE (terrain < 3000 m²)
La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2L/s vers un exutoire sera autorisé.
Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m^3 de stockage pour 100m² de surface imperméabilisée).
Le dispositif devra se vidanger entre 24h et 48h.
4.3.3 POUR LES PROJETS PORTANT SUR UNE GRANDE SURFACE (terrain > 3000 m²)
Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie locale centennale la plus défavorable.
La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un évènement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2L/s/hectare aménagé.
Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et

aux personnes situés en aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.
La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

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

4.4.2 Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de division foncière, la vérification du respect des dispositions de cet article ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale, mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division :

6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies nouvelles, ou observer un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies nouvelles.

6.2 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies extérieures au secteur.

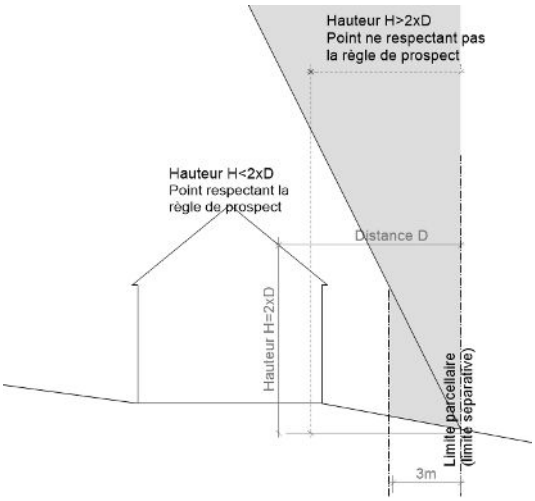
6.3 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement de la route de la Clérette.

6.4 Les annexes de moins de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, ne comportant pas d'entrée directe sur la voie publique et ne présentant pas un danger pour la circulation, pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 1,5 m de la voie ou de l'emprise publique. Si cette annexe est à usage de garage, le recul ne devra pas être inférieur à 5 m de la limite de voirie.

Article AU 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division foncière, la vérification du respect des dispositions de cet article ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale, mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division :

7.1 Les constructions de plus de 40 m² de surface de plancher doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 m.



7.2 Par rapport aux limites constituées par les espaces boisés classés figurés par un quadrillage sur le plan, les constructions nouvelles doivent être éloignées au minimum de 10 m, lorsque leur surface de plancher dépasse 40 m².

7.3 Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur hors tout.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article AU 9 - Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface de la propriété.

9.2 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 10 - Hauteur des constructions

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

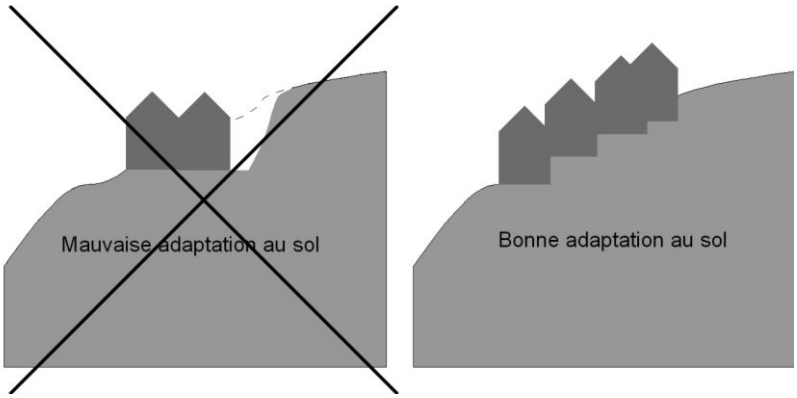
10.2 Les constructions existantes présentant déjà une hauteur supérieure pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

Article AU 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.2 Pour les terrains plats ou présentant une pente inférieure à 10%, la côte de la dalle inférieure ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du sol naturel mesure au point le plus bas en périphérie de la construction.
Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain.



11.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle, étrangère à la région
- L'emploi de matériaux d'aspect médiocre
- L'emploi de tous matériaux brillants (qu'ils soient métalliques, plastiques ...) en bardage

11.4 Une attention particulière sera portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant ainsi leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti : végétalisation adéquate des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc. …

FACADES

11.5 Les façades des bâtiments devront présenter des teintes en harmonie avec celles des bâtiments cauchois traditionnels.

11.5 Les matériaux et les couleurs seront choisis de telle sorte qu'ils se fondent dans le paysage (clin de bois, essentage d'ardoise, brique rouge, enduit évoquant les teintes des matériaux traditionnels, etc. ...). Les couleurs vives pourront être admises, en petites touches, pour certaines menuiseries ou détails d'architecture, ou pour souligner la volumétrie.

11.6 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.7 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute nuisance due au fonctionnement des équipements techniques (pompe à chaleur, éolienne domestique, …).

TOITURES

11.8 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.9 Les toitures doivent être à deux versants, éventuellement avec croupes ou queues de geai. Leurs pentes devront être supérieures ou égales à 40°, avec débords de 30 cm au minimum (sauf implantation en limite séparative).

11.10 D'autres formes de toitures, notamment les toitures monopentes, cintrées ou en terrasse, sont autorisées pour les constructions présentant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site.

11.11 Les toitures des extensions en appentis pourront présenter un seul versant de faible pente. Elles devront être couvertes du même matériau que le bâtiment principal.

11.12 Les vérandas, serres, etc. … peuvent être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes, mais elles devront respecter l'équilibre du volume principal.

11.13 Les annexes de moins de 40m² de surface de plancher, bien dissimulées depuis les voiries publiques, pourront être couvertes selon de faibles pentes, sans exigence de débords de toit.

11.14 Les toitures doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les toitures en chaume sont autorisées.

11.15 Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site, d'autres matériaux pourront être acceptés (couvertures végétales, zinc, dalles minérales, bitume, etc. …).

11.16 Les matériaux de couverture d'aspect médiocre (shingle, tôle ondulée, etc. …) sont interdits, sauf pour les annexes de moins de 40m² de surface de plancher, bien dissimulées depuis les voiries publiques.

CLOTURES

11.17 Des clôtures sur rue peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériaux opaques n'excède pas 0,40 m, il peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie constituée d'essence locale (confer liste des végétaux dans les dispositions générales), l'ensemble ne devant pas excéder 2m.

11.18 Des murs de clôtures peuvent être édifiés sur les limites séparatives. Ils doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2m. S'ils dépassent 4m de longueur, les murs ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais être rythmés par des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...).

11.19 Dans le cas de soutènement de terres, ou de reconstruction à l'identique, les matériaux doivent être d'aspect traditionnel (par exemple silex, grès, brique).

11.20 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.21 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (confer liste des végétaux dans les dispositions générales), excluant le thuya et le laurier palme.

11.22 L'emploi de claustras, canisses, gabion grillagé et autres écrans plastiques est interdit du côté de la voie publique.

Article AU 12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Des places de stationnement seront notamment exigées à raison d'un minimum de :

- 2 places par logement.

12.3 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets.

12.4 Des emplacements pour les deux-roues en nombre suffisant devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

13.4 Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet doit inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.

13.5 Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'espèces locales (confer liste des végétaux dans les dispositions générales). En particulier, le thuya et le laurier palme sont strictement interdits.

13.6 Les plantations d'une hauteur ne dépassant pas 2m (dites de basses tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative. Toutefois, en cas d'accord entre les voisins, la plantation de haies vives mitoyennes de basses tiges est possible.
Les plantations d'une hauteur destinée à dépasser 2m (dites de hautes tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.
La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre ; La hauteur se mesure à partir du niveau du sol où est planté l'arbre, jusqu'à la pointe.

Article AU 14 - Performances énergétiques et environnementales

14.1. L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.
14.2. Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).
14.3. Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. …) est privilégié.

Article AU 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

15.1. Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Qualification de la zone A

Les zones agricoles (zones A) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Qualification de la zone N

Les zones naturelles et forestières (zones N) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Les zones naturelles intègrent le secteur Nzh protégé pour son caractère de zone humide.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AN 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement des caravanes.

1.3 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines (hachures verticales marron), toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.

1.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellements (hachures horizontales bleues), toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2. Sont toujours interdits :

- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations ;
- Les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit sauf pour la réalisation d'ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés ;
- Les parkings recevant du public.

1.5 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

1.6 Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés. En particulier :

- La démolition des constructions coloriées en vert est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.
- Le rebouchage des mares est interdit.

1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.8 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.9 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

1.10 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient dans les zones d'expansion de crue identifiées au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

1.11 Dans le secteur Nzh, tous affouillements et exhaussements de sols.

1.12 Dans le secteur Nzh, toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient.

Article AN 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

A condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants :

2.1 Dans le secteur A, les constructions à usage agricole y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole.

2.2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 Le changement de destination des bâtiments identifiés en jaune dans les documents graphiques du règlement (7ème alinéa du II.6 de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme), sous les conditions que :

- Ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,
- Les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- Les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées.

2.3 L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines (hachures verticales marron), seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines), y compris leur agrandissement mesuré, sans création de nouveaux logements ;
- La mise en conformité des installations agricoles ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellements (hachures horizontales bleues), seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements. Les planchers des agrandissements devront être rehaussés de 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues (ou un évènement centennal), ou à défaut de la cote du terrain naturel. Les agrandissements seront implantés en s'éloignant du point bas du talweg ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation), à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues (ou un évènement centennal), ou à défaut de la cote du terrain naturel ;
- L'aménagement des combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmenta pas le nombre de logements ;
- Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- La mise en conformité des installations agricoles ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.6 Les aménagements et travaux (notamment les affouillements et exhaussements de sols) ayant pour objet de réduire les risques naturels.

2.7 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.8 Dans le périmètre de protection rapproché du captage (PPE), les abreuvoirs devront être installés à plus de 50m du captage, et les abris à plus de 200m du captage

2.9 Les constructions nécessaires à la production d'eau potable.

2.10 Dans le secteur N, les petits abris pour animaux, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.11 Dans les zones d'expansion de crue identifiées au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objectif d'améliorer le fonctionnement écologique des zones humides ou de la rivière.

2.12 Dans les zones d'expansion de crue identifiées au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, les aménagements et travaux (notamment les affouillements et exhaussements de sols) ayant pour objet de réduire les risques naturels.

2.13 Dans le secteur Nzh, les travaux ayant pour objectif d'améliorer le fonctionnement écologique des zones humides ou de la rivière.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

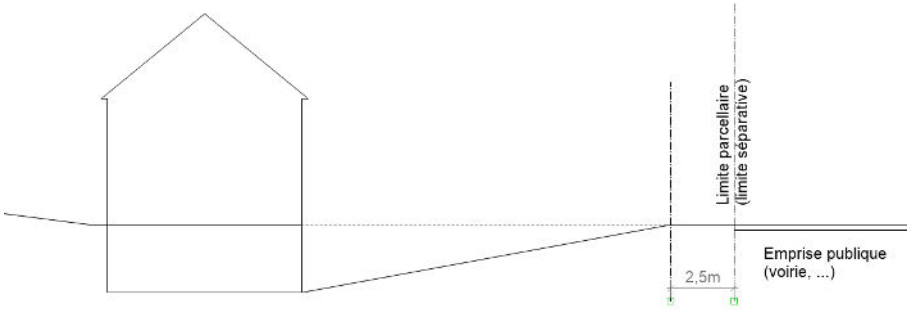
Article AN 3 : accès et voirie

3.1 ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les sorties de garages des bâtiments d'habitation, en contrebas de la voie d'accès, doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale d'au moins 2,5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

3.2 VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En particulier, les voies privées desservant :

- Une habitation : doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie avec un minimum de 3 m de largeur.
- Plusieurs habitations : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir les mêmes caractéristiques minimum que les voies communales.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou installation existante ou autorisée est interdite.

Article AN 4 : Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement, s'il existe.

4.2.3 Le raccordement des bâtiments agricoles doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

4.2.4 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.
Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. …). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, …) et de l'existant (végétation, puits, …) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES
4.3.1 POUR TOUS LES PROJETS, SANS DISTINCTION DE SURFACE
Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
4.3.2 POUR LES PROJETS PORTANT SUR UNE PETITE SURFACE (terrain < 3000 m²)
La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2L/s vers un exutoire sera autorisé.
Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m^3 de stockage pour 100m² de surface imperméabilisée).
Le dispositif devra se vidanger entre 24h et 48h.
4.3.3 POUR LES PROJETS PORTANT SUR UNE GRANDE SURFACE (terrain > 3000 m²)
Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie locale centennale la plus défavorable.
La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un évènement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2L/s/hectare aménagé.
Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés en aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.
La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

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

4.4.2 Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article AN 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AN 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanter à une distance au moins égale à :

6.1 25m par rapport à l'axe de la route départementale 927, sans préjudice des dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

6.2 10m par rapport à l'axe de la route départementale 155.

6.3 5m par rapport aux autres voies, sauf s'il existe une architecture en ordre continu justifiant un alignement de fait.

6.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

6.5 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport au sommet des berges de la Clérette.

6.6 Les constructions doivent observer un recul de 15 mètres à partir de la limite de la parcelle d'assiette de la voie ferrée Rouen / Dieppe.

6.7 Les annexes de moins de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, ne comportant pas d'entrée directe sur la voie publique et ne présentant pas un danger pour la circulation, pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 1,5 m de la voie ou de l'emprise publique. Si cette annexe est à usage de garage, le recul ne devra pas être inférieur à 5 m de la limite de voirie.

6.8 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

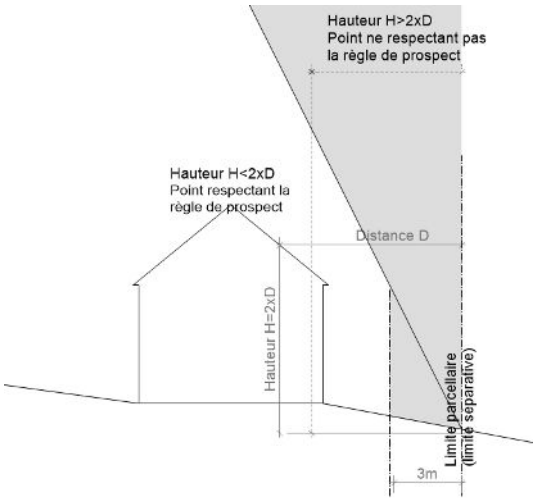
Article AN 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions agricoles doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 5 m.

7.2 Les autres constructions, lorsque leur surface de plancher dépasse 40 m², doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 m.



7.3 Par rapport aux limites constituées par les espaces boisés classés figurés par un quadrillage sur le plan, les constructions nouvelles doivent être éloignées au minimum de 10 m, lorsque leur surface de plancher dépasse 40 m².

7.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en limite ou en recul des limites séparatives.

7.5 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

7.6 Les éoliennes devront respecter un recul par rapport aux parcelles d'habitation au moins égal à leur hauteur hors tout.

Article AN 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les habitations et leurs annexes doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à 3 m.

Article AN 9 - Emprise au sol

9.1 L'enveloppe au sol des projections verticales des habitations, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie totale du terrain.

9.2 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions à usage agricole.

Article AN 10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur des habitations ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus comble aménageable.

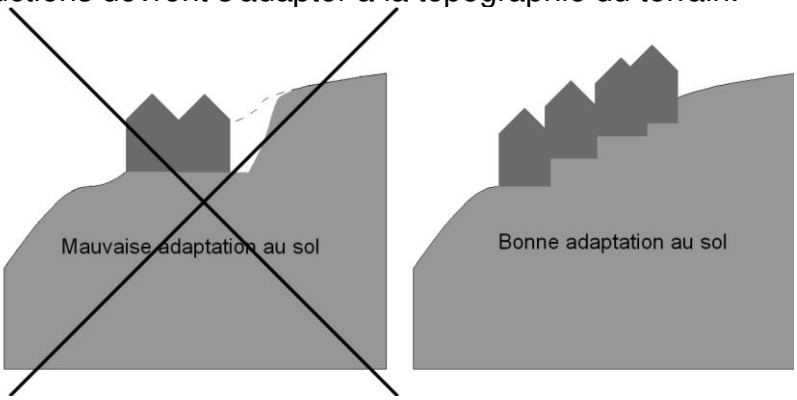
10.2 Les constructions existantes présentant déjà une hauteur supérieure pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

Article AN 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.2 Pour les terrains plats ou présentant une pente inférieure à 10%, la côte de la dalle inférieure ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du sol naturel mesure au point le plus bas en périphérie de la construction.
Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain.



11.3 Une attention particulière sera portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant ainsi leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti : végétalisation adéquate des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc. …

POUR LES HABITATIONS

11.4 Les façades des bâtiments devront présenter des teintes en harmonie avec celles des bâtiments cauchois traditionnels.

11.5 Les matériaux et les couleurs seront choisis de telle sorte qu'ils se fondent dans le paysage (clin de bois, essentage d'ardoise, brique rouge, enduit évoquant les teintes des matériaux traditionnels, etc. ...). Les couleurs vives pourront être admises, en petites touches, pour certaines menuiseries ou détails d'architecture, ou pour souligner la volumétrie.

11.6 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.7 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute nuisance due au fonctionnement des équipements techniques (pompe à chaleur, éolienne domestique, …).

11.8 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.9 Les toitures doivent être à deux versants, éventuellement avec croupes ou queues de geai. Leurs pentes devront être supérieures ou égales à 40°, avec débords de 30 cm au minimum (sauf implantation en limite séparative).

11.10 D'autres formes de toitures, notamment les toitures monopentes, cintrées ou en terrasse, sont autorisées pour les constructions présentant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site.

11.11 Les toitures des extensions en appentis pourront présenter un seul versant de faible pente. Elles devront être couvertes du même matériau que le bâtiment principal.

11.12 Les vérandas peuvent être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes, mais elles devront respecter l'équilibre du volume principal.

11.13 Les annexes de moins de 40m² de surface de plancher, bien dissimulées depuis les voiries publiques, pourront être couvertes selon de faibles pentes, sans exigence de débords de toit.

11.14 Les toitures doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les toitures en chaume sont autorisées.

11.15 Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site, d'autres matériaux pourront être acceptés (couvertures végétales, zinc, dalles minérales, bitume, etc. …).

11.16 Les matériaux de couverture d'aspect médiocre (shingle, tôle ondulée, etc. …) sont interdits, sauf pour les annexes de moins de 40m² de surface de plancher, bien dissimulées depuis les voiries publiques.

<u>POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS</u>

11.17 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère la région.
- L'emploi de matériaux d'aspect médiocre.
- L'emploi de tous matériaux brillants (qu'ils soient métalliques, plastiques ...), en bardage et en couverture.
- Les toitures terrasses sauf si elles s'intègrent à un volume architectural plus important et contemporain.
- Les toitures monopentes sauf pour les constructions de faible volume et pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.

11.18 Les toitures doivent être de teintes sombres.

<u>CLOTURES</u>

11.19 Les clôtures pleines constituant un obstacle au déplacement de la petite faune terrestre (notamment les « murets » ou « lames de soubassement ») sont interdites.

11.20 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (confer liste des végétaux dans les dispositions générales), excluant le thuya et le laurier palme.

11.21 L'emploi de claustras, canisses, gabion grillagé et autres écrans plastiques est interdit du côté de la voie publique.

ARTICLE L123-1-5 III.2°

11.22 Pour les constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme :
Tous les travaux projetés doivent préserver les caractéristiques des constructions, et n'entrainer aucune transformation susceptible de les dénaturer :

- La volumétrie générale ne doit pas être altérée,
- Les trames et la symétrie générale devront être respectées,
- Si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site,
- Si de nouvelles fenêtres de toit doivent être réalisées, elles devront être implantées à l'alignement des baies de la façade.

11.23 Un soin particulier sera apporté aux matériaux utilisés. En particulier :

- Les colombages devront rester apparents,
- Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites,
- Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, de couleur terre naturelle ou ocre,
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois …) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension,
- Les constructions seront couvertes en ardoises naturelles ou en matériau d'aspect similaire adapté à une pose de 20 éléments au m², sauf disposition d'origine contraire.

11.24 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée …).

11.25 D'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. Des matériaux contemporains pourront être utilisés.

POUR LES BATIMENTS COLORIES EN JAUNE DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (ARTICLE L123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME)

11.26 Les transformations prévues ne doivent pas dénaturer les bâtiments :

- La volumétrie générale ne doit pas être altérée,
- Les trames et la symétrie générale devront être respectées,
- Les travaux ne devront pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, charreterie, pigeonnier, maison de ferme, maison de maître, etc …). Par exemple, les structures porteuses des charreteries devront rester visibles.

11.27 Les colombages devront rester apparents.

11.28 Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.

12.29 Si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

11.30 D'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. Des matériaux contemporains pourront être utilisés.

Article AN 12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Des places de stationnement seront notamment exigées à raison d'un minimum de :

- 2 places par logement.

Article AN 13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les mares identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. L'utilisation de ciments ou bitumes devra être limitée. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

13.3 Les vergers identifiés au titre de l'article L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservés ou restaurés.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.5 Les espaces non bâtis des parcelles d'habitation doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

13.6 Lorsqu'une propriété à destination d'habitation est composée de plusieurs bâtiments, le projet doit inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.

13.7 Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'espèces locales (confer liste des végétaux dans les dispositions générales). En particulier, le thuya et le laurier palme sont strictement interdits.

Article AN 14 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article AN 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

La commune d'Anceaumeville a choisi de fixer, en vertu de l'article L123-1-5 V. du code de l'urbanisme, les emplacements réservés suivants. Leur localisation est donnée sur le document graphique (report par le numéro d'emplacement réservé).

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Création voie douce	Commune	A777 et partie de ZB19	1 925 m²
2	*Inexistant*	-	-	-
3	Cheminement doux aux Cambres	Commune	Partie de A781	280 m²
4	Elargissement chemin des Granges	Commune	Parties de A415, A591, A590, A440, A592, A359, A485, A787 et A162	660 m²
5	Elargissement chemin des Bruyères	Commune	Parties de A170, A183, et A846	700 m²
6	Aménagement du carrefour de la rue des Cambres et de la route des Châténières	Commune	Partie de B495	55 m²
7	Aménagement de sécurité de la route départementale 155	Commune	Partie de B141	220 m²
8	Aménagement du carrefour de la Ratière	Commune	Partie de A252	40 m²
9	Elargissement route du Plix et construction abribus	Commune	Parties de ZB31, ZB32 et ZB33	590 m²
10	Elargissement route des Cambres, rue des Cambres et route de Montville	Commune	ZB29, ZB63, ZB64 et partie de ZB65	1645 m²
11	Elargissement chemin des Granges	Commune	A398, A431, A405, A797 et partie de A553	1050 m²
12	Elargissement route du Chouquet	Commune	A673 et partie de A594	125 m²
13	Elargissement route du Chouquet	Commune	Partie de A713	40 m²
14	Elargissement route du	Commune	Partie de A232	40 m²

	Chouquet			
15	Elargissement route du Chouquet	Commune	A678 et parties de A601 et A603	100 m²
16	Elargissement route du Plix	Commune	Partie de A86	70 m²
17	Elargissement route du Plix	Commune	Partie de A375	120 m²
18	Elargissement route de la Clérette	Commune	Parties de A185 et A679	1060 m²
19	Création chemin entre le chemin des Granges et la route de la Clérette	Commune	Partie de A679	360 m²
20	Aménagement du carrefour de la route de la Clérette et du chemin des Bruyères	Commune	Partie de A184	95 m²
21	Elargissement route de la Clérette	Commune	A473, parties de A576 et A586	295 m²
22	Elargissement route de la Clérette	Commune	Parties de A742, A743, A744 et B538	120 m²
23	Elargissement route de la Clérette	Commune	Parties de B54, B52, B50, B505, B196	1010 m²
24	Elargissement route de la Clérette	Commune	Partie de B72	105 m²
25	Elargissement route des Cambres	Commune	Parties de ZB67, ZB4, ZB5, ZB36, ZB37 et ZB38	995 m²
26	Elargissement route des Châténières	Commune	A390, A436 ; ZB17, parties de A438, ZB15 et ZB16	1590 m²
27	Elargissement route des Châténières et route du Chouquet	Commune	A460, ZB18, partie de ZB19 et ZB20	1150 m²
28	Elargissement route des Cambres	Commune	ZB14, ZB59 et parties de ZB13 et ZB35	2490 m²
29	Elargissement chemin des Granges	Commune	A466, A467 et A507	350 m²
30	Elargissement chemin des Granges	Commune	ZB55	540 m²
31	Elargissement chemin des Bruyères	Commune	Partie de B62	150 m²
32	Elargissement route du Chouquet	Commune	Partie de ZB13 et ZB16	510 m²
33	Maintien chemin entre le chemin	Commune	A213	500 m²

	des Granges et la route de la Clérette			
34	Maintien de la continuité de circulation sur le « Chemin des Fontaines des Fresne »	Commune	B80	870 m²