



**CAPSO**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU PAYS DE SAINT-OMER

REÇU EN SOUS-PREFECTURE  
DE SAINT-OMER, le  
6 SEP. 2019

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
DU POLE TERRITORIAL  
DE LONGUENESSE**

**REGLEMENT ECRIT**

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation du Conseil Communautaire  
de la CAPSO en date du 24 Juin 2019

LE PRESIDENT

Francois DECOSTER

## SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u> .....	Page 04
---	---------

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA.....	Page 10
ZONE UBa.....	Page 39
ZONE UBb.....	Page 56
ZONE UC.....	Page 74
ZONE UDa.....	Page 92
ZONE UDb.....	Page 110
ZONE UF.....	Page 128
ZONE UE .....	Page 145
ZONE UEa .....	Page 154
ZONE UEa1 .....	Page 163
ZONE UEc .....	Page 171
ZONE UEe .....	Page 181
ZONE UEm .....	Page 187
ZONE UH .....	Page 195
ZONE UL .....	Page 202

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

ZONE 1AUa .....	Page 213
ZONE 1AUb .....	Page 227
ZONE 1AUe .....	Page 241
ZONE 2AU .....	Page 250

### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A .....	Page 257
--------------	----------

### TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N .....	Page 274
--------------	----------

## TITRE 1

### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment ses article L.151-8 et L.151-9.

## **ARTICLE 0 : CADRE JURIDIQUE**

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du pôle territorialisé de Longuenesse de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer s'inscrit dans les dispositions transitoires du décret du 29 décembre 2015. L'ensemble des documents composant le PLUi restent donc régies par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2016, date d'application du décret.

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans réglementaires A, B et C, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont donc indissociables.

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au Pôle Territorialisé de Longuenesse de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **A - DISPOSITIONS DU PLUi**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- ZONE UA : Zone urbaine à vocation mixte de forte densité, correspondant à l'hypercentre
- un sous-secteur UAa : identifiant le secteur à proximité de la cathédrale
- un sous- secteur UAg : secteur de renouvellement urbain du quartier de la gare
  
- ZONE UB : Zone urbaine à vocation mixte identifiant les centres anciens
- un sous-secteur UBa identifiant le centre ancien des communes du pôle urbain
- un sous-secteur UBb identifiant le centre ancien des communes des entités paysagères
  
- ZONE UC : Zone urbaine à vocation mixte de densité moyenne
- Un sous-secteur UC1 identifiant l'OAP site 2 sur la ville d'Arques
  
- ZONE UD : Zone urbaine à vocation mixte identifiant les extensions récentes
- un sous-secteur UDa identifiant les extensions récentes des communes du pôle urbain
- un sous-secteur UDb identifiant les extensions récentes des communes des entités paysagères
- un sous-secteur UDa1 identifiant l'OAP site 1 sur la ville d'Arques.
  
- ZONE UF : Zone urbaine à vocation mixte identifiant le secteur des faubourgs de Saint-Omer
- un sous-secteur UFa identifiant une partie de la rue de Poissonnerie et du faubourg de Lysel

- ZONE UE : Zone urbaine à vocation économique
- un sous-secteur UEa identifiant la zone d'activités du Lobel
- un sous-secteur UEac identifie des activités commerciales.
- un sous-secteur UEa1 identifiant la PMA
- un sous-secteur UEb en lien avec une activité agricole
- un sous-secteur UEc à vocation d'activités commerciales
- un sous-secteur UEd identifie un sous-secteur de la zone UE à vocation commerciale.
- un sous-secteur UEe en lien avec le traitement de l'eau
- un sous-secteur UEm identifiant la zone d'activités du Muguet
- un sous-secteur UEn identifiant la zone d'activités du Noir-Cornet
- un sous-secteur UEz identifiant la zone d'activités du Long Jardin
- un sous-secteur UE1 identifiant la zone du port d'Arques
  
- ZONE UH : zone urbaine à vocation d'équipements publics
  
- ZONE UL : zone urbaine à vocation de loisirs

Les zones à urbaniser, sont des zones non équipées, destinées à l'urbanisation future sous forme de projets d'aménagement d'ensemble. Elles sont repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone d'urbanisation future à vocation mixte, desservie par les réseaux
- Un sous-secteur 1AUa identifie les zones d'urbanisation future des communes du pôle urbain
- Un sous-secteur 1AUb identifie les zones d'urbanisation future des communes des entités paysagères
- ZONE 2 AU : zone d'urbanisation future à vocation mixte, non desservie par les réseaux

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

- ZONE A : destinée à l'activité agricole
- un sous-secteur Ae qui identifie les activités économiques isolées existantes en zone agricole.
- un sous-secteur Ap identifie des espaces agricoles concernés par des enjeux environnementaux

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts
- un sous-secteur Na, secteur de zone naturelle à protéger correspondant aux aménagements à caractère sportif, de loisir, ou touristique ne comportant que des ouvrages de superstructure très limités et compatibles avec l'environnement.
- un sous-secteur Nc correspond au périmètre d'exploitation des carrières,
- un sous-secteur Nd, secteur de zone naturelle à protéger , correspondant à des terrains de dépôts
- un sous-secteur Nj, secteur de zone naturelle à protéger accueillant des jardins familiaux
- un sous-secteur Nl, secteur de zone naturelle à protéger à vocation touristique et de loisirs
- un sous-secteur Ns, secteur de zone naturelle reprenant en grande partie le plateau des Bruyères à Longuenesse avec l'aérodrome et l'hippodrome

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser, naturelles et agricoles dans le TITRE III ; les dispositions

particulières des zones agricoles dans le TITRE IV.

## **B – LES PLANS DE ZONAGE**

Les plans de zonage font également apparaître :

### Planche A : PLAN REGLEMENTAIRE - Zonage

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts (art L.151-41 du CU)
- Les Périmètre d'Attente pour un Projet Global d'Aménagement (art L.151-41 5° du CU)
- Les Servitude de mixité sociale (L.151-15 du CU)
- La Servitude de taille des logements (L.151-14 du CU)
- La Localisation des exploitations agricoles (en distinguant ICPE et RSD)
- Les secteurs qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le changement de destination des bâtiments agricoles (Art L.151-11 du CU)

### Planche B : PLAN REGLEMENTAIRE - Repérage des éléments paysagers et patrimoniaux (art L.151-19 du CU)

- Eléments paysagers à protéger
- Eléments patrimoniaux à protéger

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement, ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

### Eléments paysagers

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

### Patrimoine bâti

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la démolition totale ou partielle d'une

construction, ou d'un ensemble de constructions, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est proscrite.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments)
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (matériaux ; teintes ; modénatures)

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

#### Planche C : PLAN REGLEMENTAIRE- Aléas, risques, nuisances et protections

- PPRI
- Aléa inondation de l'atlas des zones inondables pour les secteurs non concernés par un PPRI
- Zones inondées Constatées
- Retrait gonflement des argiles
- Cavités souterraines
- Périmètres de captage
- Encart avec les zones humides du SDAGE et des SAGE à l'échelle d'origine

L'ensemble des plans règlementaires A, B et C sont opposables.

### **ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

#### **I - Se superposent, entre autres, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.**

*1 ) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.*

*2) Les articles L.102-13, L153-11 et L424-1 du code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.*

#### **II - Prévalent sur les dispositions du PLUi**

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Les dispositions d'ordre public du document d'urbanisme, notamment celles relatives à l'implantation des constructions le long des routes à grande circulation.

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui figurent dans les annexes du PLUi.
- Les prescriptions plus restrictives susceptibles d'être imposées au titre de réglementations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLUi en dispose autrement.
- Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.  
Les exceptions sont fixées à l'article L.111-17 du code de l'Urbanisme.

### **III - Se conjuguent avec les dispositions du PLUi**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLUi.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, ...

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

La zone UA correspond à l'hypercentre de Saint-Omer. Il s'agit d'une zone urbaine dense affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel.

Le périmètre du Site Inscrit est intégré à la zone UA.

Cette zone comprend un sous-secteur UAa dont les règles de stationnement diffèrent par rapport à la zone UA et deux sous-secteurs UAg1 et UAg2 qui identifient le projet de renouvellement urbain du quartier de la gare.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- Les établissements d'élevage, d'engraissement.

### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS\* AUTORISES**

Sont principalement autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce.

- Les constructions à usage de bureaux.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les opérations d'aménagement.
- Les équipements liés aux services et équipements collectifs ou publics.
- Les établissements à usage d'activités ne comportant pas d'installations relevant de la législation sur les installations classées.

Sont autorisés sous certaines conditions :

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services, tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives, ...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, classés ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
- b) que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le sous-secteur UAg2, ne sont autorisés que :

- les commerces d'une surface de vente inférieure à 250m<sup>2</sup>,
- les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- les surfaces de ventes associées à une activité de production industrielle ou artisanale présente sur le site.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan règlementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel

2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
- La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS\*

### A ARTICLE UA-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### ***I - Accès automobile***

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et piétonne et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Toute unité foncière\*, c'est-à-dire parcelle\* ou ensemble de parcelles attenantes appartenant à un même propriétaire à la date de publication du PLUI, ne peut avoir plus d'un accès par voie qui la borde.

Toutefois, lorsque l'unité foncière\* présente une façade sur une voie publique supérieure à 30 mètres, la création d'un deuxième accès en bordure des voies est autorisée.

3 - Le percement d'un accès véhicule dans les façades d'immeubles existants donnant sur la voie publique est autorisée uniquement lorsqu'il permet l'accès à un nombre de places de stationnement conforme aux besoins du présent règlement.

#### ***II – Voirie***

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

2 - Les parties de voie en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### ***I - Desserte en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### ***II – Eaux pluviales***

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 – Lorsque la nature des terrains et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle\* sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### ***III - Eaux usées***

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

### ***IV - Eaux résiduaires***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### ***I - Implantation des constructions en bord de voie***

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public existantes ou à créer.

Toutefois :

1 - Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions doivent obligatoirement être édifiées au moins à l'alignement de l'une des voies, sous réserve de la réalisation d'une clôture en front à rue.

2 - Exceptionnellement, pour les unités foncières\* présentant plus de 30 mètres de front à rue, les constructions peuvent être partiellement en retrait\* de l'alignement\*, sous réserve de la réalisation d'une clôture en front à rue.

Dans le sous-secteur UAg, les constructions devront respecter un recul avec espace aménagé compris entre 1 et 5 mètres.

## ***II - Implantation par rapport aux autres emprises\* publiques***

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et 6 mètres minimum des berges des rivières wateringues.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur occupation doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. Toutefois, cette distance minimum est portée à 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas ces reculs. Les constructions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Le principe général est qu'en front à rue\* les constructions doivent être implantées sur limites séparatives\*.

### ***I - Implantation sur limites séparatives\****

1 – En façade sur rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative\* latérale à l'autre.

Toutefois :

Lorsque l'unité foncière\* présente une façade sur la voie dont le linéaire est supérieur à 16 mètres, les constructions peuvent être édifiées, en façade sur rue, accolées à l'une seulement des deux limites séparatives\* latérales.

2 - Au delà de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives\* que :

a) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative\* une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

b) Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

c) S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres en limites séparatives\* et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait\* des limites séparatives\* dont la hauteur serait supérieure à 4 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe constructible déterminée par un angle de 45°, autrement dit, la limite constructible est résumée par la règle  $H = L + \text{hauteur du mur séparatif}$ .

## ***II - Implantation avec marges d'isolement***

Sur toute la longueur des limites séparatives\*, la marge d'isolement\* d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative\* n'excède pas deux fois la distance\* comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance\* soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 45°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 2 mètres.

## ***III - Dispositions particulières***

Dans le cas d'opération d'aménagement\*, les limites séparatives\* s'entendent comme les limites entre l'opération d'aménagement et les parcelles\* riveraines.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Entre deux bâtiments non contigus\*, ou entre deux façades en vis à vis et sensiblement parallèles, doit toujours être ménagée une distance\* suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement\* et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance\* doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois, cette disposition peut ne pas être exigée après avis des autorités compétentes et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

### ***I - L'emprise\* au sol des constructions ne peut excéder :***

1 - 100 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.

2 - 80 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie comprise entre 60 et 100 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au a).

3 - 70 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie comprise entre 100 et 400 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au b).

4 - 60 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie comprise entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au c).

5 - 50 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au d).

***II - L'emprise\* au sol des bâtiments comprenant des rez-de-chaussée partiellement occupés par un usage commercial ou de services ou d'équipement public, peut être portée à :***

1 - 100 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

2 - 80 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie comprise entre 100 et 400 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au a).

3 - 70 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie comprise supérieure à 400 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au b).

Toutefois, les toitures terrasses végétalisées et traitées en jardins d'agrément accessibles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus.

***III - Dispositions particulières :***

Les dispositions d'emprise\* au sol ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage industriel et artisanal, ni aux opérations d'aménagement, ni aux parking-silos présentant une toiture végétalisée permettant la rétention des eaux pluviales avant le rejet au réseau public.

Les dispositions d'emprise au sol\* ne s'appliquent pas aux bâtiments comprenant des rez-de-chaussée à usage exclusivement commercial ou de services ou d'équipements publics.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il ne peut être aménagé plus de deux niveaux de combles habitables en retrait de la façade principale.

***I – Hauteur maximale***

Les dispositions définissant les hauteurs maximales sont applicables sur la totalité de la parcelle\*.

1 - Hauteur relative des constructions par rapport aux constructions voisines (maxima).

La hauteur maximale autorisée prise à l'égout du toit est égale à celle du plus élevé des deux immeubles de proximité immédiate présentant façade sur le même côté de la rue.

Lorsque les immeubles de proximité immédiate ne comportent qu'un rez-de-chaussée, la hauteur maximale ne peut-être supérieure à R + 1.

2 - Hauteur absolue (= point le plus haut de la construction hors éléments techniques)

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres. Toutefois, en cas de remplacement d'un immeuble démoli appartenant aux catégories 1, 2 et 3 telles qu'elles sont définies à l'article UA 11, la hauteur de l'immeuble remplacé peut être retrouvée.

Dans le sous-secteur UAg1, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Dans le sous-secteur UAg2, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

## ***II – Hauteur minimale***

Les dispositions concernant les hauteurs minimales sont opposables uniquement en façade sur rue à l'alignement des voies et ne concernent que la zone UA-

1 - Hauteur relative des constructions par rapport aux constructions voisines (minima).

La hauteur minimale exigée est égale à celle du moins élevé des deux immeubles de proximité immédiate présentant façade sur le même côté de la voie.

2 - Hauteur absolue

La hauteur minimale est fixée à R + 1. Toutefois, en cas de remplacement d'un immeuble démoli appartenant aux catégories 1, 2 et 3 telles qu'elles sont définies à l'article UA 11, la hauteur de l'immeuble remplacé peut être maintenue.

La hauteur minimale des bâtiments publics est R (rez-de-chaussée).

## ***III - Adaptations***

1 – Lorsqu'un immeuble présente des façades sur deux voies formant intersection, la référence de hauteur sera celle du bâtiment présentant le plus grand intérêt architectural afin de préserver une unité visuelle cohérente d'ensemble.

2 – Lorsqu'un immeuble présente des façades sur deux voies ne formant pas intersection, la référence de hauteur est celle des immeubles de chacune des deux voies. Cette référence définit, d'une part, les hauteurs minimales, d'autre part, les hauteurs maximales applicables sur une profondeur allant jusqu'au milieu de la parcelle\*.

3 - Lorsqu'un immeuble présente en façade sur voie des hauteurs variables, celles-ci doivent être situées dans l'écart formé par les hauteurs de référence maximale et minimale définies ci-dessus.

4 - Une tolérance maximum de 1 mètre est autorisée lorsque la hauteur, telle qu'elle est déterminée au présent article, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou obtenir une continuité des lignes d'égout en façades avec les constructions existantes sur les parcelles\* voisines ou pour tenir compte éventuellement des pointes de pignons.

5 - Pour les bâtiments, n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre, les ouvrages de faible emprise\* tels que souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères\* \*, ...

6 - Les cas ci-dessous énumérés peuvent faire l'objet d'une demande d'adaptation mineure dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I :

- a) pour un projet d'ensemble s'édifiant sur une unité foncière\* de plus de 600 m<sup>2</sup> et présentant un front à rue\* supérieur à 16 mètres ;
- b) pour un projet d'ensemble présentant un front à rue\* supérieur à 30 mètres ;

- c) lorsqu'une opération d'aménagement concerne un projet de plus de 500 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre brute.

7 - La hauteur absolue de 15 mètres ne peut être dépassée que sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- a) Présenter un caractère exceptionnel justifié par des contraintes techniques ou économiques et pour des bâtiments à usage d'activités ou des équipements recevant du public, y compris les lieux de culte.
- b) Présenter une architecture d'une qualité telle que le bâtiment puisse acquérir une valeur de signal et une signification culturelle et de société lui permettant d'apparaître en superstructure dans un quartier dont l'image urbaine est dominée par les clochers d'églises et par le profil de l'hôtel de ville.
- c) Ne pas couvrir l'ensemble de la parcelle\* ou de l'unité foncière\*, mais ponctuellement le ou les terrains concernés.
- d) Recevoir un avis favorable de la Commission Départementale des Sites du Pas-de-Calais.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### ***I - Classification des constructions***

Sont distinguées six catégories d'immeubles.

Chacune de ces catégories est soumise à des dispositions différentes indiquant les interventions (création, transformation) autorisées ou proscrites sur les immeubles, à l'exception de la démolition qui, elle, reste régie par la législation en vigueur (toute démolition sera soumise au permis de démolir et à l'avis des services concernés), en particulier sur les abords des monuments historiques et celle relative au site...

### ***II - Catégories d'immeubles***

1 - Les immeubles de catégorie 1, dont la totalité ou partie est classée ou inscrite au titre des monuments historiques. Ces immeubles sont figurés en noir sur le plan annexé au plan de zonage.

2 - Les immeubles de catégorie 2, qui présentent une grande qualité architecturale au titre du Site Inscrit et sont protégés au titre des abords des monuments historiques. Ces immeubles sont figurés en violet sur le plan annexé au plan de zonage.

3 - Les immeubles de catégorie 3, de qualité architecturale d'accompagnement, protégés au titre des abords des monuments historiques, sont figurés en rouge sur le plan annexé au plan de zonage.

En secteur UA, pour les immeubles existants à la date d'approbation du PLU et n'appartenant à aucune catégorie, les prescriptions applicables sont celles relatives aux constructions de la catégorie 3.

*Pour les 2ème et 3ème catégories d'immeubles, il peut être envisagé des adaptations en cas de nécessité absolue, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.*

4 - Les immeubles de catégorie 4, présentant un intérêt architectural et patrimonial, non repris dans les catégories I, II et III, et pour la plupart issus de la reconstruction d'après la seconde guerre mondiale, sont figurés en orange sur le plan annexé au plan de zonage.

5 - Les immeubles de catégorie 5, de qualité architecturale inappropriée au site sont figurés en jaune sur le plan annexé au plan de zonage.

6 - Les immeubles de catégorie 6, bâtiments ou constructions nouvelles.

### **III - Façades commerciales**

Les règles concernant les façades commerciales sont les mêmes, quelque soit la catégorie d'immeuble concernée.

#### **1 - Façades commerciales**

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros-œuvre.

Les façades commerciales ne pourront être créées qu'à rez-de-chaussée.

Les accès aux niveaux supérieurs, depuis la voie publique et indépendants du commerce, doivent être maintenus.

Il n'est autorisé que :

- la création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée,
- les menuiseries en bois peint. Toutefois, les menuiseries en aluminium thermolaqué sont autorisées pour les immeubles de catégories III, IV, V et VI,
- les portes et fenêtres totalement vitrées, transparentes.

Toute transformation devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment.

Les vitrines de qualité ne devront subir aucune transformation.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, les aménagements de la façade commerciale ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois, la hauteur maximale à partir du sol\* ne peut excéder 4 mètres.

Le percement des vitrines devra s'inscrire dans les limites de chaque entité de façade.

Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 30 cm. Cette règle ne souffre d'exception que pour les concessions de voirie précaires et révocables accordées par la Ville de Saint-Omer.

Les auvents sont interdits.

Les stores bannes\* sont tolérés, en toile et unis, avec possibilité d'inscription sur les lambrequins\* uniquement.

Les matériaux proscrits sont :

- tous les matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros-œuvre et empêche la restitution du matériau d'origine (placages de briques en céramique, carrelages vernissés),
- tout matériau ou peinture d'imitation (imitation de pierre en ciment, etc ...).

Les percements des vitrines doivent suivre l'alignement des percements originels tels qu'ils apparaissent à l'étage supérieur.

#### **2 - Ponts et passerelles**

Leur gabarit devra être compatible avec la destination et l'importance des constructions et installations qu'ils desservent

Les ouvrages seront insérés dans l'environnement.

Ils devront être réalisés avec des matériaux pérennes. Les matériaux de récupération, les plaques en ciment moulé,... sont proscrits.

La hauteur des tabliers devra être suffisante pour permettre la navigation et l'entretien des cours d'eau.

Le gabarit et les piles du pont doivent présenter le moins d'obstacle possible à l'écoulement du cours d'eau.

### 3 - Accès et desserte par voie d'eau

Hormis en bord à canal :

Les pontons et les quais seront réalisés en bois (de type chêne net d'aubier ou en robinier).

La stabilité des berges sera assurée avec des techniques douces, de type fascinage ou tressage, ou en ouvrages de maçonnerie. Tout autre matériau (de type tôle métal, plaque béton ou fibro-ciment) est interdit.

## CATEGORIE I

### **Principe**

- Sont considérées comme immeubles de la catégorie I, les constructions de qualité architecturale exceptionnelle, classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.
- Les immeubles de cette catégorie ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'architecture originelle du bâtiment.
- Il est recommandé de se conformer aux prescriptions de la catégorie II

## CATEGORIE II

### Principe

- Sont considérées comme immeubles de la catégorie II, les constructions dont l'architecture de grande qualité mérite protection et restitution de son état originel.
- Les immeubles de cette catégorie ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'architecture originelle du bâtiment.

### *I – Façades des constructions*

D'une manière générale, le nettoyage des façades devra privilégier les techniques douces (hydrogommage, pulvérisation de vapeur d'eau et brossage, nettoyage à l'eau,...). L'utilisation de procédés abrasifs est proscrite (sablage, décapage sous jet d'eau à très haute pression,...).

#### 1 – Traitement et matériaux

La brique ou pierre des murs de façade doit rester ou être rendue apparente, sauf si l'architecture d'origine comportait un lavis ou enduit à la chaux, un badigeon qui sont, dans ce seul cas, autorisés à être maintenus.

Le rejointoiment des briques sera fait légèrement en creux, à la chaux aérienne ton clair, hormis dans le cas où une finition spécifique (joints rubanés, joints hollandais, joints recoupés...) était présente sur l'architecture d'origine. Dans ce cas, le rejointoiment s'attachera à retrouver une finition d'aspect compatible avec celle d'origine.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine (d'aspect placages de briques en céramique, carrelages vernissés).
- Le cimentage de la brique ou de la pierre.
- Tout matériau ou peinture d'imitation n'étant pas d'origine : d'aspect placages ou peintures imitant la pierre ou la brique.
- Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

#### 2 – Soubassements, seuils et marches d'accès

Les soubassements en pierre seront rendus apparents. Lorsque ceux-ci ne sont pas en pierre mais enduits ou peints, leur couleur doit être sombre.

Les seuils et marches d'accès des entrées des immeubles seront en pierre naturelle.

Les soubassements seront réalisés dans le même matériau que celui employé à l'origine du bâtiment.

#### 3 – Ornémentations

Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade ne doit être détruite ou recouverte.

Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment est interdit.

#### 4 – Baies, menuiseries et accessoires des façades

##### a) Portes

Il est demandé de mettre des portes pleines. Toutefois, les portes partiellement vitrées peuvent être acceptées dans le cas où la partie vitrée fait l'objet d'une protection ouvragée en fer forgé en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les portes seront en bois et peintes d'une couleur foncée.

### Portes cochères et de garage

La création de portes cochères et de garage est interdite.

Toutefois, la création d'une porte cochère sera tolérée lorsqu'elle est indispensable au fonctionnement normal d'une activité dont la présence est compatible avec l'habitat. Dans ce cas, la réalisation doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné, notamment par l'introduction d'arc en plein cintre ou d'arc en anse de panier ...

Les portes seront constituées de deux ouvrants en bois, de menuiserie ouvragée ou en ferronnerie de qualité, peints de couleur foncée, traités en harmonie avec l'immeuble concerné.

### b) Fenêtres

Les baies doivent marquer un rythme vertical. Il est recommandé une proportion voisine de 2/1.

Seules les fenêtres ouvrant « à la française » sont autorisées.

Les menuiseries doivent être fines et en bois et respecter l'architecture d'origine (en terme de matériau, de proportions, de profils et de motifs ornementaux).

Les menuiseries seront peintes. Le blanc est interdit.

### c) Garde-corps

Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux ne seront pas en saillie, mais scellés dans l'embrasure de la baie et devront respecter l'architecture d'origine (en terme de matériaux, de proportions et de profils).

### d) Volets

Les volets en bois peint, à deux battants, à barres sans écharpe, ou persiennés, sont recommandés.

Les volets anciens existants doivent être restaurés et peints.

Les coffres de volets roulants doivent se situer de préférence à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade et devront être traités comme des éléments décoratifs de type lambrequins en bois peint ouvragés.

Les volets et leurs accessoires doivent être peints dans la même gamme de couleur que les autres menuiseries de l'immeuble.

### e) Gouttières

Les gouttières seront en zinc.

Les chéneaux et corniches existants doivent être maintenus.

### f) Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales se feront le long des limites séparatives\*.

Les nouvelles descentes seront en zinc et les dauphins en fonte.

## **II – Toitures**

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire).

### 1 - Surélévation

Toute surélévation de toiture est interdite.

### 2 - Surfaces vitrées

Les verrières sont autorisées.

Les tabatières\* et les châssis rampants\* plus hauts que larges sont autorisés et n'excéderont pas 0,40 m<sup>2</sup>.

Les lucarnes\* seront à deux ou trois versants. Il est interdit de dépasser en largeur et en hauteur la dimension de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes\*. Les chiens assis\* sont proscrits.

Les fenêtres de toiture seront axées sur les baies ou les trumeaux d'une même façade qu'elles surplombent.

### 3 - Conduits

Tout conduit de cheminée doit être en brique. Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades, hormis les pignons latéraux.

Les conduits de cheminées devront traverser la toiture au niveau du faîtage et le long des murs mitoyens.

Les conduits et souches existants doivent être maintenus et restaurés.

### ***III – Clôtures***

Tous les fronts à rue non bâtis doivent être clôturés.

Les clôtures doivent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et privé. Elles peuvent être établies soit en maçonnerie de briques, en maçonnerie enduite et peinte, soit constituées de haies vives d'essences locales, soit de grilles, grillages, d'ouvrages en ferronnerie, avec ou sans mur bahut accompagnées de haies vives. Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas être inférieure à 2 mètres, mais ne pourra excéder 4 mètres, hormis dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure.

### ***IV – Dispositifs techniques d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement***

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée :

- ils ne seront pas visibles du domaine public,
- ils seront d'un ton mat,
- ils s'intégreront à l'architecture existante.

### ***V – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation***

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils n'ont pas d'incidences sur le paysage architectural et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée :

- ils ne seront pas visibles du domaine public,
- ils seront d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- ils s'intégreront à l'architecture existante.

## CATEGORIE III

### Principe

- Sont considérées comme immeubles de la catégorie III, les constructions de bonne qualité architecturale méritant protection au titre de la mise en valeur de l'ensemble urbain.
- Les immeubles de cette catégorie ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment.

#### *I – Façades des constructions (sauf façades commerciales)*

##### 1 – Traitement et matériaux

La brique ou pierre des murs de façade doit rester ou être rendue apparente, sauf si l'architecture d'origine comportait un lavis ou enduit à la chaux, un badigeon qui sont, dans ce seul cas, autorisés à être maintenus.

Le rejointoiement des briques sera fait légèrement en creux, à la chaux aérienne ton clair, hormis dans le cas où une finition spécifique (joints rubanés, joints hollandais, joints recoupés...) était présente sur l'architecture d'origine. Dans ce cas, le rejointoiement s'attachera à retrouver une finition d'aspect compatible avec celle d'origine.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine (d'aspect placages de briques en céramique, carrelages vernissés).
- Le cimentage de la brique ou de la pierre.
- Tout matériau ou peinture d'imitation n'étant pas d'origine : d'aspect placages ou peintures imitant la pierre ou la brique.
- Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

##### 2 – Soubassements, seuils et marches d'accès

Les soubassements en pierre seront rendus apparents. Lorsque ceux-ci ne sont pas en pierre mais enduits ou peints, leur couleur doit être sombre.

Les soubassements seront réalisés dans le même matériau que celui employé à l'origine du bâtiment.

##### 3 – Ornementations

Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade ne doit être détruite ou recouverte. Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment est interdit.

##### 4 – Baies, menuiseries et accessoires des façades

###### a) Portes

Il est demandé de mettre des portes pleines. Toutefois, les portes partiellement vitrées peuvent être acceptées dans le cas où la partie vitrée fait l'objet d'une protection ouvragée en fer forgé en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les portes seront en bois peint de couleur foncée.

###### b) Portes cochères et de garage

La création de portes cochères et de garages est déconseillée. Toutefois, la réalisation de portes cochères doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné, notamment par l'introduction d'un arc en plein cintre ou d'un arc à double rayon de courbure dit en anse de panier ou un arc surbaissé ou, lorsqu'un linteau préexistait, l'adaptation à la baie ancienne.

Les portes seront en bois peint de couleur foncée.

Il est recommandé que la distance\* entre le tableau intérieur de la porte cochère et tout autre percement soit d'au moins 50 cm et de préférence s'aligne sur les percements de l'étage supérieur.

#### c) Fenêtres

Les baies doivent marquer un rythme vertical. Il est recommandé une proportion voisine de 2/1.

Les menuiseries doivent être fines et en bois et respecter l'architecture d'origine (en terme de matériau, de proportions, de profils et de motifs ornementaux).

Les menuiseries seront peintes. Le blanc est interdit.

#### d) Garde-corps

Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux ne seront pas en saillie, mais scellés dans l'embrasure de la baie.

#### e) Volets

Les volets en bois à deux battants sont recommandés.

Les coffres de volets roulants doivent se situer de préférence à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade et devront être traités comme des éléments décoratifs de type lambrequins en bois peint ouvragés.

Les volets et leurs accessoires doivent être peints dans la même gamme de couleur que les autres menuiseries de l'immeuble.

#### f) Gouttières

Les gouttières seront en zinc.

Il est recommandé que les gouttières et chéneaux fassent saillie sur le mur de la façade, hormis en limite séparative\*.

#### g) Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales se feront le long des limites séparatives\*.

Les nouvelles descentes seront en zinc et les dauphins en fonte.

## **II – Toitures**

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise naturelle, tuile plate ou tuile flamande ou similaire).

### 1 – Surélévation

Toute surélévation de toiture est interdite.

### 2 – Surfaces vitrées

Les verrières sont autorisées.

Les tabatières\* et les châssis rampants\* plus hauts que larges sont autorisés, et n'excéderont pas 0,40 m2 en façade sur rue.

Les lucarnes\* seront à deux ou trois versants. Il est interdit de dépasser en largeur et en hauteur la dimension de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes\*. Les chiens assis\* sont proscrits.

Les fenêtres de toiture seront axées sur les baies ou les trumeaux d'une même façade qu'elles surplombent.

### 3 – Conduits

Tout conduit de cheminée doit être en brique.

Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades, hormis les pignons latéraux.

Les conduits de cheminées devront traverser la toiture le long du mur mitoyen et au niveau du faîtage.

### *III – Clôtures*

Tous les fronts à rue non bâtis doivent être clôturés. Les clôtures doivent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et privé. Elles peuvent être établies soit en maçonnerie de briques, en maçonnerie enduite et peinte, soit constituées de haies vives d'essences locales, soit de grilles, d'ouvrages en ferronnerie, avec ou sans mur bahut accompagnées de haies vives, en fonction de l'environnement dans lequel elles s'insèrent. Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas être inférieure à 2 mètres, mais ne pourra excéder 4 mètres, hormis dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure.

### *IV – Dispositifs techniques d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement*

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé que :

- ils ne soient pas visibles du domaine public
- ils soient d'un ton mat.
- ils s'intègrent à l'architecture existante.

### *V – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation*

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils n'ont pas d'incidences sur le paysage architectural et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé que :

- ils ne soient pas visibles du domaine public.
- ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé.
- ils s'intègrent à l'architecture existante.

## CATEGORIE IV

### Principe

- Sont considérées comme immeubles de catégorie IV les constructions présentant un intérêt architectural et patrimonial, non reprises dans les catégories I, II et III. Elles sont pour la plupart issues de l'ère industrielle, du début du XXème siècle, de la reconstruction d'après la seconde guerre mondiale ou de la fin du XXème siècle.
- Les immeubles de cette catégorie ne peuvent subir que des transformations conformes aux prescriptions énumérées ci-dessous.
- Exceptionnellement, suite à la consultation des services instructeurs, des immeubles appartenant à cette catégorie peuvent être autorisés à la démolition.

### *I – Façades des constructions*

#### 1 – Traitement et matériaux

La brique ou pierre des murs de façade doit rester ou être rendue apparente, sauf si l'architecture d'origine comportait un lavis ou enduit à la chaux, un badigeon qui sont, dans ce seul cas, autorisés à être maintenus.

Le rejointoiement des briques sera fait légèrement en creux, à la chaux aérienne ton clair, hormis dans le cas où une finition spécifique (joints rubanés, joints hollandais, joints recoupés...) était présente sur l'architecture d'origine. Dans ce cas, le rejointoiement s'attachera à retrouver une finition d'aspect compatible avec celle d'origine.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine (d'aspect placages de briques en céramique, carrelages vernissés).
- Le cimentage de la brique ou de la pierre.
- Tout matériau ou peinture d'imitation n'étant pas d'origine : d'aspect placages ou peintures imitant la pierre ou la brique.
- Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

#### 2 – Soubassements, seuils et marches d'accès

Les soubassements, les seuils et marches d'accès des entrées des immeubles doivent être de teinte foncée.

#### 3 – Baies, menuiseries et accessoires des façades

##### a) Portes

Les portes seront peintes de couleur foncée. Elles seront en bois ou en aluminium thermolaqué.

##### b) Passages couverts, garages

La création de passages couverts et de garages est déconseillée. Toutefois, leur réalisation doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

Les portes seront peintes de couleur foncée.

### c) Fenêtres

Les menuiseries doivent être fines et respecter l'architecture d'origine (en terme de matériau, de proportions, de profils et de motifs ornementaux).

### d) Garde-corps

Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux ne seront pas en saillie, mais scellés dans l'embrasure de la baie.

### e) Volets

Les coffres de volets roulants doivent se situer de préférence à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade.

Les volets et leurs accessoires doivent être de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble.

### f) Gouttières

Il est recommandé que les gouttières et chéneaux fassent saillie sur le mur de la façade, hormis en limite séparative\*.

### g) Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales se feront le long des limites séparatives\*.

## ***II – Toitures***

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise naturelle, tuile plate ou tuile flamande ou similaire, toiture terrasse,...).

### 1 – Surfaces vitrées

Les verrières sont autorisées.

Les tabatières\* et les châssis rampants\* n'excéderont pas 0,40 m<sup>2</sup> en façade sur rue.

Il est interdit de dépasser en largeur et en hauteur la dimension de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes\*. Les chiens assis\* sont proscrits.

Les fenêtres de toiture seront axées sur les baies ou les trumeaux d'une même façade qu'elles surplombent.

### 2 – Conduits

Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades, hormis les pignons latéraux.

Les conduits de cheminées devront traverser la toiture le long des murs mitoyens et au niveau du faîtage.

## ***III – Clôtures***

Tous les fronts à rue non bâtis doivent être clôturés. Les clôtures doivent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et privé. Elles peuvent être établies soit en maçonnerie de briques, en maçonnerie enduite et peinte, soit constituées de haies vives d'essences locales, soit de grilles, d'ouvrages en ferronnerie, avec ou sans mur bahut accompagnées de haies vives. Dans tous les cas,

leur hauteur ne doit pas être inférieure à 2 mètres, mais ne pourra excéder 4 mètres, hormis dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure.  
En secteur UAa, la hauteur des clôtures pourra être inférieure à 2 mètres.

#### ***IV – Dispositifs techniques d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement***

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé que :

- ils ne soient pas visibles du domaine public,
- ils soient d'un ton mat,
- ils s'intègrent à l'architecture existante.

#### ***V – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...***

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils n'ont pas d'incidences sur le paysage architectural et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé que :

- ils ne soient pas visibles du domaine public,
- ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- ils s'intègrent à l'architecture existante.

## CATEGORIE V

### **Principe**

- Sont considérées comme immeubles de catégorie V, les constructions de qualité architecturale inappropriée au site et s'intégrant difficilement à l'ensemble urbain.
- Les immeubles de cette catégorie ne peuvent subir de transformations tendant à la confortation de l'aspect extérieur existant à moins qu'elles soient nécessaires à la sécurité des personnes, la réhabilitation des logements ou la meilleure intégration architecturale dans le paysage urbain notamment pour les crépis, le coloris, le nouveau dimensionnement des baies, le remplacement des matériaux proscrits, etc ...
- Pour les constructions de cette catégorie, les prescriptions sont celles de la catégorie IV.

## CATEGORIE VI

### Principe

Sont considérées comme immeubles de catégorie VI :

- les constructions de toute nature édifiées à compter de la date d’approbation du Plan Local d’Urbanisme
- les extensions des constructions existantes, quelque soit leur catégorie

On distingue :

- Les constructions d’accompagnement des immeubles de catégorie I, II et III. Les règles des immeubles de catégorie III s’appliquent.(I)
- Les constructions mettant en œuvre, dans leur ensemble (toiture, façade, matériaux, composition des volumes), des concepts et techniques d’architecture contemporaine.(II)

### *I – Constructions d’accompagnement*

1 – Façades des constructions (sauf façades commerciales)

a) Traitement et matériaux

Sont interdits :

- tout matériau dont l’incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d’origine (placages de briques en céramique, carrelages vernissés),
- tout matériau ou peinture d’imitation : placages ou peintures imitant la pierre ou la brique,
- tout matériau fabriqué en vue d’être recouvert d’un enduit ou d’un parement,
- les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

b) Soubassements, seuils et marches d’accès

Leur couleur doit être sombre.

c) Ornementations

Tout ajout d’ornement étranger à l’architecture des bâtiments de proximité est interdit.

d) Baies, menuiseries et accessoires des façades

e) Porte

Il est demandé de mettre des portes pleines. Toutefois, les portes partiellement vitrées peuvent être acceptées dans le cas où la partie vitrée fait l’objet d’une protection ouvragée en fer forgé en harmonie avec l’architecture du bâtiment.

Les portes seront en bois peint de couleur foncée.

f) Portes cochères et de garage

La création de portes cochères et de garages est déconseillée. Toutefois, la réalisation de portes cochères doit s’adapter à l’architecture des immeubles de proximité, notamment par l’introduction d’un arc en plein cintre ou d’un arc à double rayon de courbure dit en anse de panier ou un arc surbaissé.

Les portes seront en bois peint de couleur foncée.

Il est recommandé que la distance\* entre le tableau intérieur de la porte cochère et tout autre percement soit d'au moins 50 cm et de préférence s'aligne sur les percements de l'étage supérieur.

g) Fenêtres

Les baies doivent marquer un rythme vertical. Il est recommandé une proportion voisine de 2/1. Les menuiseries doivent être fines et en bois et respecter l'architecture des bâtiments de proximité (en terme de matériau, de proportions, de profils et de motifs ornementaux). Les menuiseries seront peintes. Le blanc est interdit.

h) Garde-corps

Les garde-corps ne seront pas en saillie, mais scellés dans l'embrasure de la baie.

i) Volets

Les volets en bois à deux battants sont recommandés. Les coffres de volets roulants doivent se situer de préférence à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade et devront être traités comme des éléments décoratifs de type lambrequins en bois peint ouvragés. Les volets et leurs accessoires doivent être peints dans la même gamme de couleur que les autres menuiseries de l'immeuble.

j) Gouttières

Les gouttières seront en zinc. Il est recommandé que les gouttières et chéneaux fassent saillie sur le mur de la façade, hormis en limite séparative\*.

k) Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales se feront le long des limites séparatives\*. Les nouvelles descentes seront en zinc et les dauphins en fonte.

## 2 – Toitures

l) Matériaux

Les versants seront constitués d'ardoise naturelle, de tuiles plates ou tuiles flamandes ou similaires, de couleur rouge teintée orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles par m<sup>2</sup>). Dans le cas d'extensions à l'arrière du bâtiment principal, d'autres matériaux peuvent être tolérés, après avis des services compétents.

a) Pente

La toiture principale devra être à deux versants. La pente des versants sera comprise entre 45° et 60°. Dans le cas d'extensions à l'arrière du bâtiment principal, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

## 3 – Surfaces vitrées

Les verrières sont autorisées. Les tabatières\* et les châssis rampants\* plus hauts que larges sont autorisés, et n'excéderont pas 0,40 m<sup>2</sup> en façade sur rue. Les lucarnes\* seront à deux ou trois versants. Il est interdit de dépasser en largeur et en hauteur la dimension de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes\*. Les chiens assis\* sont proscrits.

Les fenêtres de toiture seront axées sur les baies ou les trumeaux d'une même façade qu'elles surplombent.

#### 4 – Conduits

Tout conduit de cheminée doit être en brique.

Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades, hormis les pignons latéraux.

Les conduits de cheminées devront traverser la toiture le long du mur mitoyen et au niveau du faîtage.

### ***II – Constructions mettant en œuvre des concepts d'architecture contemporaine***

#### 1 – Matériaux

Les matériaux à privilégier doivent être pérennes, de faible entretien, de maintenance aisée et facilement recyclables. Ils seront non réfléchissants.

Dans les sous-secteurs UAg1 et UAg2, les façades sur rue devront être maçonnées.

#### 2 – Couleurs

La teinte dominante des façades sera naturelle et régionale : ton pierre, brique, bois,...

Les menuiseries ne seront pas blanches.

#### 3 – Composition

L'implantation des baies doit répondre à une composition harmonieuse des façades.

Sont interdits les vitrages fumés, teintés ou réfléchissants.

### ***III – Clôtures***

Tous les fronts à rue non bâtis doivent être clôturés. Les clôtures doivent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et privé. Elles peuvent être établies soit en maçonnerie de briques, en maçonnerie enduite et peinte, soit constituées de haies vives d'essences locales, soit de grilles, d'ouvrages en ferronnerie, avec ou sans mur bahut accompagnées de haies vives, en fonction de l'environnement dans lequel elles s'insèrent. Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas être inférieure à 2 mètres, mais ne pourra excéder 4 mètres, hormis dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure.

### ***IV – Dispositifs techniques d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement***

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé que :

- ils ne soient pas visibles du domaine public,
- ils soient d'un ton mat,
- ils s'intègrent à l'architecture existante.

Dans le sous-secteur UAg1, les constructions devront atteindre au minimum la RT2020.

Dans le sous-secteur UAg2, les constructions à usage d'habitation ou d'activités devront respecter la norme BBC.

### ***V – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...***

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils n'ont pas d'incidences sur le paysage architectural et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé que :

- ils ne soient pas visibles du domaine public,
- ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- ils s'intègrent à l'architecture existante.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### ***I - Constructions à usage d'habitation et création de logements dans un bâtiment existant***

Il est exigé 0,5 place minimum de stationnement par logement.

Dans le cas d'opérations comportant plus de 25 logements en habitat collectif, au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagés sous dalle (parking enterré, semi-enterré ou silo). Toutefois, un assouplissement de cette disposition peut être admis dans le cas d'opération de restructuration ou pour des impératifs techniques.

Dans le sous-secteur UAa, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Dans le sous-secteur UA<sub>g</sub>, il est exigé 0,8 place de stationnement par logement.

En cas de changement de destination, l'obligation de réaliser du stationnement s'applique uniquement aux immeubles totalisant au moins 3 logements existants et/ou créés.

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles) et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places imposé sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## ***II - Constructions à usage de commerces, bureaux, services***

Il est exigé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net pour les bureaux et services.

Toutefois :

- cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les établissements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## ***III - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles, équipements ouverts au public***

Il est exigé de réaliser les aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

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

## ***V - Dispositions particulières***

Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation antérieure.

Tous travaux (augmentation de la surface de plancher, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## ***VI – Mode de réalisation***

Le pétitionnaire satisfait aux obligations des normes en créant les places sur l'unité foncière\* même du projet dans le respect de l'article 13.

A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière\* distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété dans le respect de l'article 13.

A défaut des modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS\***

Les plantations exigées dans cet article seront d'essences locales\*.

### **I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage**

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

### ***II – Obligation de planter***

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager,

2 - Les aires de stationnement découvertes (y compris les circulations automobiles) ne doivent pas couvrir plus de 70% de la surface libre. Elles seront plantées à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25 m<sup>2</sup>. En cas d'impossibilité, ces plantations devront être ajoutées aux espaces libres comme définis au paragraphe précédent.

3 – Pour toute opération de construction de logements collectifs portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs plantés ainsi qu'il est défini au 1 ci-dessus doivent couvrir au moins 10% de la surface de l'unité foncière\*.

4 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBa**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone urbaine dense, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel. Ce secteur englobe le centre ancien des communes du pôle urbain.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE UBa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, les aires d'accueil de camping-car.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- Les établissements d'élevage et d'engraissement.

### **ARTICLE UBa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services

tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

3 – La construction, l'extension de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles situées en zone urbaine et existant à la date d'approbation du PLUi, sans aggravation des nuisances et à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

### **Par ailleurs :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan réglementaire B au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'Urbanisme.

Ces travaux devront respecter les fiches de prescriptions annexées au présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UBa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I - Accès automobile**

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### **II - Voirie**

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.

2 - Les parties de voie en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

### **ARTICLE UBa 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **II - Eaux pluviales**

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### IV - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.  
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE UBa 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR

## **ARTICLE UBa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### I - Implantation des constructions en bord de voie :

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer.
- avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Toutefois :

- Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions doivent obligatoirement être édifiées au moins à l'alignement de l'une des voies. L'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la voie le long de laquelle la construction doit être édifiée à l'alignement.

- Lorsque dans la rue, la majorité des constructions existantes de valeur ou en bon état est implantée en retrait de l'alignement, les constructions nouvelles doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement peut être autorisée, après avis des autorités compétentes, sous réserve d'une intégration harmonieuse à l'ensemble urbain environnant.

Les extensions et travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

La façade avant des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes sont autorisées.

## II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et 6 mètres minimum des berges des rivières wateringues.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur occupation doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. Toutefois, cette distance minimum est portée à 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas ces reculs. Les constructions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UBa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est qu'en front à rue les constructions doivent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives, ou les deux.

### I - Implantation sur limites séparatives

1 —En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions doivent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives, ou les deux.

2 - Au delà de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.
- b) Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- c) S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 4 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° autrement dit, la limite constructible est résumée par la règle  $H = L + 3$  mètres.

## II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2L + 3$  mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

## III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois :

Dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

### **ARTICLE UBa 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **ARTICLE UBa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

3 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des marges de reculement qui s'y substituent en application de l'article UB 6.

#### **II - Hauteur absolue**

##### **1. Constructions à usage d'habitation**

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

##### **2. Autres constructions**

La hauteur des bâtiments agricoles et d'activités ne pourra excéder 12 mètres mesurés au faitage.

### III - Disposition particulière

L'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout ou absolue du toit pour des raisons d'épanelage (hauteur de la construction sensiblement égale à celle des bâtiments environnants).

## **ARTICLE UBa 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

### **I – Principe général**

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

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs, de l'alignement et de l'orientation dominante des constructions riveraines et voisines.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les paraboles seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

### **II – Dispositions particulières**

## **A. Constructions d'habitation existantes édifiées avant 1950**

### **1. Volumétrie**

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation s'attachera à la restitution de l'architecture traditionnelle ou à la recherche de l'architecture locale.

Les différences de volume entre plusieurs constructions composant un même ensemble bâti doivent être conservées lorsque ces différences présentent un intérêt architectural, patrimonial ou paysager. Pour les ensembles agricoles (habitation grange) édifiés avant 1950, la volumétrie actuelle doit être conservée.

### **2. Matériaux**

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Le recouvrement à l'aide d'enduits projetés et de crépis sont interdits.

Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique,
- les finitions spécifiques (joints rubanés, joints hollandais, joints recoupés...) présentes à l'architecture d'origine soient conservées ou restaurées à l'identique.

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade ne doit être détruite ou recouverte. Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment est interdit.

### **3. Baies**

Toute création de baie devra être conçue de manière à s'intégrer à la composition existante.

Sur les façades visibles depuis la voie, toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française. Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

Côté voie, les nouveaux percements devront être alignés sur les fenêtres existantes et reprendre des proportions équivalentes.

Les coffres de volets roulants doivent se situer à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade et devront être traités comme des éléments décoratifs de type lambrequins en bois peint ouvragés.

Les volets et leurs accessoires doivent être peints dans la même gamme de couleur que les autres menuiseries de l'immeuble.

Sont recommandés les volets à deux battants.

Les volets à deux battants existants doivent être conservés.

Les gardes corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux ne seront pas en saillie, mais scellés dans l'embrasure de la baie.

#### 4. Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension ou d'annexes.

Les croupes faitières sont interdites.

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire en terre cuite rouge-orangé non vieilli).

Sont notamment prosrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

Les tabatières, verrières et châssis rampants plus hauts que larges sont autorisés.

Les lucarnes seront à deux ou 3 versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes.

Les lucarnes seront axées sur les baies ou les trumeaux entre les baies d'une même façade.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

#### Conduits de cheminée :

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

Il ne peut être créé de cheminée qu'au faîtage de la construction.

#### 5. Clôtures

Les clôtures existantes devront être maintenues dès lors qu'elles présentent un intérêt historique ou architectural.

Les clôtures seront de préférence végétales, constituées d'essences locales.

Dans le cas de clôtures pleines, celles-ci devront être constituées de briques, ou de briques et de pierres. Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **B. Constructions d'habitation édifiées après 1950, constructions neuves et extensions**

### 1. Volumétrie

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.
- Les pastiches de styles non adaptés au caractère de la région.
- Les plaques de béton et les bardages ainsi que les constructions de plastique.
- L'utilisation de matériaux dégradés tels que les parpaings cassés, tôles rouillées.
- Les bâtiments annexes lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune ;

### 2. Matériaux

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

### 3. Toitures

Les toitures seront soit :

- à 2 pans
- à 4 pans
- en toiture terrasse.

Les croupes faitières sont interdites.

Sont proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faitage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

#### 4. Clôtures

En front à rue et dans les marges de recul, les clôtures devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Dans le cas où les clôtures pleines sont autorisées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

### C. Bâtiments agricoles

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

***Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles isolés, il est recommandé que ceux-ci soient traités en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale,
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête,

en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau,

en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.

Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

Dans le cas de bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat il est recommandé l'utilisation des teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

- ardoise RAL 5008
- brun RAL 8014
- vert foncé RAL 6005
- rouge foncé RAL 3005 (essentiellement pour toiture)

Les bardages bois seront à préférer aux bardages métalliques.

En couverture les plaques ondulées en fibre ciment seront de préférence teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite; des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.

Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont à proscrire.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.

Les murs en brique monolithe terre cuite seront de préférence recouverts d'un enduit qui répondent aux critères d'aspect et de teinte définies ci avant.

Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits seront de préférence d'une finition grattée : en site sensible, il pourra être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.

Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de préférence de la même teinte que les bardages et la couverture.

Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de préférence de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

#### **D. Bâtiments d'activités**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

### **III – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

### **IV – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et que les précautions soient prises afin qu'ils n'impliquent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (nuisances sonores pour les aérothermes par exemple).

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

### **V – Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la démolition totale ou partielle d'une construction, ou d'un ensemble de constructions, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est proscrite.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments)
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (matériaux ; teintes ; modénatures)

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

### **ARTICLE UBa 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

#### 1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé 1 places de stationnement par logement.
- b) Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.
- c) Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles) et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### 2 - Constructions à usage de commerces, bureaux, services publics

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour les bureaux, services et équipements publics.

Toutefois :

Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### 3 - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Un seul minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus

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

## II - Dispositions particulières

a) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés par rapport à la situation antérieure.

b) Tous travaux (augmentation de la surface de plancher, changement de destination...) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

c) En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UBa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

### II - Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour toute opération de construction de logements portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et qui comporte de l'habitat collectif, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, doivent couvrir au moins 10 % de la surface de l'unité foncière. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain. Des jeux d'enfants y seront aménagés. Son implantation sera conforme à sa vocation.

La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige

6 - Pour les commerces de grandes surfaces de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, les marges de recul longeant les aires de stockage et d'évolution des véhicules en vis-à-vis d'un quartier d'habitation ou de bureaux, doivent comporter des plantations d'isolement constituées de deux rangées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les deux mètres en moyenne.

7 - Les plantations seront constituées d'essences locales.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UBa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

#### ARTICLE UBa 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### ARTICLE UBa 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBb**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone urbaine dense, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel. Ce secteur englobe le centre ancien des communes rurales.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE UBb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, les aires d'accueil de camping-car.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- Les établissements d'élevage et d'engraissement.

### **ARTICLE UBb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services

- b) tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

3 – La construction, l'extension de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles situées en zone urbaine et existant à la date d'approbation du PLUi, sans aggravation des nuisances et à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

### **Par ailleurs :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan réglementaire B au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'Urbanisme.

Ces travaux devront respecter les fiches de prescriptions annexées au présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UBb 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I - Accès automobile**

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### **II - Voirie**

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.

2 - Les parties de voie en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

### **ARTICLE UBb 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **II - Eaux pluviales**

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### IV - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE UBb 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UBb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### I - Implantation des constructions en bord de voie :

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer.
- avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Toutefois :

- Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions doivent obligatoirement être édifiées au moins à l'alignement de l'une des voies. L'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la voie le long de laquelle la construction doit être édifiée à l'alignement.

- Lorsque dans la rue, la majorité des constructions existantes de valeur ou en bon état est implantée en retrait de l'alignement, les constructions nouvelles doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement peut être autorisée, après avis des autorités compétentes, sous réserve d'une intégration harmonieuse à l'ensemble urbain environnant.

Les extensions et travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

La façade avant des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes sont autorisées.

## II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et 6 mètres minimum des berges des rivières wateringues.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur occupation doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. Toutefois, cette distance minimum est portée à 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas ces reculs. Les constructions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et 6 mètres minimum des berges des rivières wateringues.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur occupation doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. Toutefois, cette distance minimum est portée à 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas ces

reculs. Les constructions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UBb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est qu'en front à rue les constructions doivent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives, ou les deux.

### **I - Implantation sur limites séparatives**

1 —En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions doivent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives, ou les deux.

2 - Au delà de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.
- b) Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- c) S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 4 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° autrement dit, la limite constructible est résumée par la règle  $H = L + 3$  mètres.

### **II - Implantation avec marges d'isolement**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2L + 3$  mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

### III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois :

Dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

#### **ARTICLE UBb 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UBb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

3 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des marges de reculement qui s'y substituent en application de l'article UB 6.

## II - Hauteur absolue

### 1. Constructions à usage d'habitation

En zone UBb, la hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

### 2. Autres constructions

La hauteur des bâtiments agricoles et d'activités ne pourra excéder 12 mètres mesurés au faitage.

## III - Disposition particulière

L'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout ou absolue du toit pour des raisons d'épannelage (hauteur de la construction sensiblement égale à celle des bâtiments environnants).

## **ARTICLE UBb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **I – Principe général**

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

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs, de l'alignement et de l'orientation dominante des constructions riveraines et voisines.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,

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

Les paraboles seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

## **II – Dispositions particulières**

### **A. Constructions d'habitation existantes édifiées avant 1950**

#### 1. Volumétrie

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation s'attachera à la restitution de l'architecture traditionnelle ou à la recherche de l'architecture locale.

Les différences de volume entre plusieurs constructions composant un même ensemble bâti doivent être conservées lorsque ces différences présentent un intérêt architectural, patrimonial ou paysager. Pour les ensembles agricoles (habitation grange) édifiés avant 1950, la volumétrie actuelle doit être conservée.

#### 2. Matériaux

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Le recouvrement à l'aide d'enduits projetés et de crépis sont interdits.

Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

### 3. Baies

Toute création de baie devra être conçue de manière à s'intégrer à la composition existante.

Sur les façades visibles depuis la voie, toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française. Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

Côté voie, les nouveaux percements devront être alignés sur les fenêtres existantes et reprendre des proportions équivalentes.

### 4. Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension ou d'annexes.

Les croupes faitières sont interdites.

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire en terre cuite rouge-orangé non vieilli).

Sont notamment proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

Les tabatières, verrières et châssis rampants plus hauts que larges sont autorisés.

Les lucarnes seront à deux ou 3 versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes.

Les lucarnes seront axées sur les baies ou les trumeaux entre les baies d'une même façade.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

#### Conduits de cheminée :

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

Il ne peut être créé de cheminée qu'au faîtage de la construction.

### 5. Clôtures

Les clôtures existantes devront être maintenues dès lors qu'elles présentent un intérêt historique ou architectural.

Les clôtures seront de préférence végétales, constituées d'essences locales.

Dans le cas de clôtures pleines, celles-ci devront être constituées de briques, ou de briques et de pierres. Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **B. Constructions d'habitation édifiées après 1950, constructions neuves et extensions**

### 1. Volumétrie

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.
- Les pastiches de styles non adaptés au caractère de la région.
- Les plaques de béton et les bardages ainsi que les constructions de plastique.
- L'utilisation de matériaux dégradés tels que les parpaings cassés, tôles rouillées.
- Les bâtiments annexes lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune ;

### 2. Matériaux

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

### 3. Toitures

Les toitures seront soit :

- à 2 pans
- à 4 pans
- en toiture terrasse.

Les croupes faitières sont interdites.

Sont proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieilles et brunes ainsi que la tuile vernissée.

### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faitage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

#### 4. Clôtures

En front à rue et dans les marges de recul, les clôtures devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Dans le cas où les clôtures pleines sont autorisées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

### **C. Bâtiments agricoles**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

***Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles isolés, il est recommandé que ceux-ci soient traités en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale,
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête,

en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau,

en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.

Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

Dans le cas de bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat il est recommandé l'utilisation des teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

- ardoise RAL 5008
- brun RAL 8014
- vert foncé RAL 6005
- rouge foncé RAL 3005 (essentiellement pour toiture)

Les bardages bois seront à préférer aux bardages métalliques.

En couverture les plaques ondulées en fibre ciment seront de préférence teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite; des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.

Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont à proscrire.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.

Les murs en brique monolithe terre cuite seront de préférence recouverts d'un enduit qui répondent aux critères d'aspect et de teinte définies ci avant.

Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits seront de préférence d'une finition grattée : en site sensible, il pourra être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.

Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de préférence de la même teinte que les bardages et la couverture.

Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de préférence de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

#### **D. Bâtiments d'activités**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

### **III – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

### **IV – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et que les précautions soient prises afin qu'ils n'impliquent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (nuisances sonores pour les aérothermes par exemple).

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

### **V – Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la démolition totale ou partielle d'une construction, ou d'un ensemble de constructions, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est proscrite.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments)
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (matériaux ; teintes ; modénatures)

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

### **ARTICLE Ubb 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

## Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

### 1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- b) Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.
- c) Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places imposé sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 2 - Constructions à usage de commerces, bureaux, services publics

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour les bureaux, services et équipements publics.

Toutefois :

Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 3 - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Un seul minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus

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

## II - Dispositions particulières

a) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés par rapport à la situation antérieure.

b) Tous travaux (augmentation de la surface de plancher, changement de destination...) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

c) En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UBb 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

## II - Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour toute opération de construction de logements portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et qui comporte de l'habitat collectif, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, doivent couvrir au moins 10 % de la surface de l'unité foncière. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain. Des jeux d'enfants y seront aménagés. Son implantation sera conforme à sa vocation.

La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige

6 - Pour les commerces de grandes surfaces de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, les marges de recul longeant les aires de stockage et d'évolution des véhicules en vis-à-vis d'un quartier d'habitation ou de bureaux, doivent comporter des plantations d'isolement constituées de deux rangées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les deux mètres en moyenne.

7 - Les plantations seront constituées d'essences locales.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UBb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

### ARTICLE UBb 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE UBb 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone urbaine dense, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle englobe la quasi-totalité des quartiers d'habitation de la commune.

Le sous-secteur UC1 identifie l'Orientation d'Aménagement et de Programmation site 2 sur la ville d'Arques.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesures préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, les aires d'accueil de camping-car.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- Les établissements d'élevage et d'engraissement

### ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services

tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives...

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

## 2 - Pour les commerces, ne sont autorisées que :

- les commerces d'une surface de vente inférieure à 250m<sup>2</sup>,
- les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- les surfaces de ventes associées à une activité de production industrielle ou artisanale présente sur le site.

Dans le sous-secteur UC1, les commerces sont autorisés, sans limite de surface de vente.

3 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

4 – La construction, l'extension de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles situées en zone urbaine et existant à la date d'approbation du PLUi, sans aggravation des nuisances et à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan règlementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des waterings et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

- La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
  - Ne pas créer de caves ni sous-sols
  - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
  - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

**Par ailleurs :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan réglementaire B au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'Urbanisme.

Ces travaux devront respecter les fiches de prescriptions annexées au présent règlement.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC**

**I - Accès automobile**

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

**II - Voirie**

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

2 - Les parties de voie en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE UC 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

**I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## II - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

## III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

## IV - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### I - Implantation des constructions en bord de voie :

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer,
- soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer,
- à 5 mètres minimum de l'avenue Léon Blum sur les communes de Longuenesse et Arques

Toutefois :

Lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement, soit avec une marge de recul d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation.

Les extensions et travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

La façade avant des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes sont autorisées.

En dehors des espaces urbanisés, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe de l'A26
- 100 m de l'axe de la RD300
- 100 m de l'axe de la RD942 (déviation)
- 100 m de l'axe de la RD943 (déviation)
- 75 m de l'axe de la RD942
- 75 m de l'axe de la RD943
- 75 m de l'axe de la RD928

La réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages permet de réduire ces reculs.

## II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et 6 mètres minimum des berges des rivières wateringues.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur occupation doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. Toutefois, cette distance minimum est portée à 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas ces reculs. Les constructions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### I - Implantation sur limites séparatives

1.- En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites, ou les deux.

2 - Au delà de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.
- b) Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- c) S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 4 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° autrement dit, la limite constructible est résumée par la règle  $H \leq L + 4$ .

### II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit  $H = 2L + 3$  mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

### III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul

minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois :

Dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

### **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

3 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des marges de reculement qui s'y substituent en application de l'article UC 6.

## II - Hauteur absolue

### 1. Constructions à usage d'habitation

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 13 mètres. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Dans le sous-secteur UC1, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres.

### 2. Autres constructions

La hauteur des bâtiments agricoles et d'activités ne pourra excéder 12 mètres mesurés au faitage.

Dans le sous-secteur UC1, la hauteur des bâtiments d'activités ne pourra excéder 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## III - Disposition particulière

Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout du toit à partir de celle de l'une des deux constructions voisines ou de la hauteur moyenne de celles-ci.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds de coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois, ainsi que dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

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

### **I – Principe général**

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

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs, de l'alignement et de l'orientation dominante des constructions riveraines et voisines.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les paraboles seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

## **II – Dispositions particulières**

### **A. Constructions d'habitation existantes édifiées avant 1950**

#### 1. Volumétrie

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation s'attachera à la restitution de l'architecture traditionnelle ou à la recherche de l'architecture locale.

Les différences de volume entre plusieurs constructions composant un même ensemble bâti doivent être conservées lorsque ces différences présentent un intérêt architectural, patrimonial ou paysager. Pour les ensembles agricoles (habitation grange) édifiés avant 1950, la volumétrie actuelle doit être conservée.

#### 2. Matériaux

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Le recouvrement à l'aide d'enduits projetés et de crépis sont interdits.

Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade ne doit être détruite ou recouverte. Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment est interdit.

### 3. Baies

Toute création de baie devra être conçue de manière à s'intégrer à la composition existante.

Sur les façades visibles depuis la voie, toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française. Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

Côté voie, les nouveaux percements devront être alignés sur les fenêtres existantes et reprendre des proportions équivalentes.

Les coffres de volets roulants doivent se situer à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade et devront être traités comme des éléments décoratifs de type lambrequins en bois peint ouvragés.

Les volets et leurs accessoires doivent être peints dans la même gamme de couleur que les autres menuiseries de l'immeuble.

Sont recommandés les volets à deux battants.

Les volets à deux battants existants doivent être conservés.

Les gardes corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux ne seront pas en saillie, mais scellés dans l'embrasure de la baie.

### 4. Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension ou d'annexes.

Les croupes faitières sont interdites.

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire en terre cuite rouge-orangé non vieilli).

Sont notamment proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

Les tabatières, verrières et châssis rampants plus hauts que larges sont autorisés.

Les lucarnes seront à deux ou 3 versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes.

Les lucarnes seront axées sur les baies ou les trumeaux entre les baies d'une même façade.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

### Conduits de cheminée :

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

Il ne peut être créé de cheminée qu'au faîtage de la construction.

## 5. Clôtures

Les clôtures existantes devront être maintenues dès lors qu'elles présentent un intérêt historique ou architectural.

Les clôtures seront de préférence végétales, constituées d'essences locales.

Dans le cas de clôtures pleines, celles-ci devront être constituées de briques, ou de briques et de pierres. Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **B. Constructions d'habitation édifiées après 1950, les constructions neuves et extensions**

### 1. Matériaux

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

### 2. Toitures

Les toitures seront soit :

- à 2 pans
- à 4 pans
- en toiture terrasse.

Les croupes faitières sont interdites.

Sont proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

### 3. Clôtures

En front à rue et dans les marges de recul, les clôtures devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Dans le cas où les clôtures pleines sont autorisées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

### **C. Bâtiments agricoles**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

***Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles isolés, il est recommandé que ceux-ci soient traités en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale,
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête,

en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau,

en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.

Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

Dans le cas de bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat il est recommandé l'utilisation des teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

- ardoise RAL 5008
- brun RAL 8014
- vert foncé RAL 6005
- rouge foncé RAL 3005 (essentiellement pour toiture)

Les bardages bois seront à préférer aux bardages métalliques.

En couverture les plaques ondulées en fibre ciment seront de préférence teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite, des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.

Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont à proscrire.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.

Les murs en brique monolithe terre cuite seront de préférence recouverts d'un enduit qui répondent aux critères d'aspect et de teinte définies ci avant.

Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits seront de préférence d'une finition grattée : en site sensible, il pourra être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.

Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de préférence de la même teinte que les bardages et la couverture.

Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de préférence de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

#### **D. Bâtiments d'activités**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

### **III – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

### **IV – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et que les précautions soient prises afin qu'ils n'impliquent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (nuisances sonores pour les aérothermes par exemple).

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

### **V – Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la démolition totale ou partielle d'une construction, ou d'un ensemble de constructions, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est proscrite.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments)
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (matériaux ; teintes ; modénatures)

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

### 1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement, hormis dans le sous-secteur UC1 où il est exigé 1 place par logement.

Toutefois, cette norme peut être réduite lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible.

- b) Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.
- c) Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places imposé sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 2 - Constructions à usage de commerces, bureaux, services publics

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est exigé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, services et équipements publics.

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- b) Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.
- d) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m<sup>2</sup>, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 3 - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus

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

## II - Dispositions particulières

a) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés par rapport à la situation antérieure.

b) Tous travaux (augmentation de surface de plancher, changement de destination...) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

- e) En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS**

### I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager

- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

## II - Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour toute opération de construction de logements portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et qui comporte de l'habitat collectif, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, doivent couvrir au moins 10% de la surface de l'unité foncière. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain. Des jeux d'enfants y seront aménagés. Son implantation sera conforme à sa vocation.

4 - La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

5 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

7 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige

8- Les plantations seront constituées d'essences locales.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

### ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD<sub>a</sub>**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités sans nuisances qui en sont le complément naturel.

Le sous-secteur UD<sub>a</sub>1 identifie l'Orientation d'Aménagement et de Programmation site 1 sur la ville d'Arques.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les plans réglementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan réglementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan réglementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Dans cette zone ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation des sols incompatibles avec sa vocation, tels ceux énumérés à l'article UD.1.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

### **ARTICLE UD<sub>a</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- 3 - Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, les aires d'accueil de camping-cars.
- 4 - Le stationnement isolé de caravanes.
- 5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- 6 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 7 - Les établissements d'élevage et d'engraissement.

8 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées relevant de la législation sur les installations classées.

## **ARTICLE UDa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations service, chaufferies collectives, ...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - Pour les commerces, ne sont autorisées que :

- a) - les commerces d'une surface de vente inférieure à 250m<sup>2</sup>,
- b) - les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- c) - la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- d) - les surfaces de ventes associées à une activité de production industrielle ou artisanale présente sur le site.

Dans le sous-secteur UDa1, les commerces sont autorisés, sans limite de surface de vente.

3 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

4 - L'extension de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles situées en zone urbaine et existant à la date d'approbation du PLUi, sans aggravation des nuisances et à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des waterings et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :

- Ne pas créer de caves ni sous-sols
- Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
- Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel

2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :

- La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
  - Ne pas créer de caves ni sous-sols
  - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
  - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
- La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
  - Ne pas créer de caves ni sous-sols
  - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
  - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

### **Par ailleurs :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan réglementaire B au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'Urbanisme.

Ces travaux devront respecter les fiches de prescriptions annexées au présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UD<sub>a</sub> 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I - Accès automobile**

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### **II - Voirie**

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.

2 - Les parties de voies en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement.

## **ARTICLE UDa 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - Eaux pluviales**

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **III - Eaux usées**

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### **IV - Eaux résiduaires**

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

## V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.  
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE UDa 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UDa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### I - Implantation des constructions en bord de voie :

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer,
- soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer,
- à 30 mètres minimum de l'axe de la RD942 et de ses bretelles d'accès

Toutefois :

Lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement, soit avec une marge de recul d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation.

Les extensions et travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

La façade avant des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes sont autorisées.

En dehors des espaces urbanisés, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe de l'A26
- 100 m de l'axe de la RD300
- 100 m de l'axe de la RD942 (déviation)
- 100 m de l'axe de la RD943 (déviation)
- 75 m de l'axe de la RD942
- 75 m de l'axe de la RD943
- 75 m de l'axe de la RD928

La réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages permet de réduire ces reculs.

## II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et 6 mètres minimum des berges des rivières wateringues.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur occupation doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. Toutefois, cette distance minimum est portée à 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas ces reculs. Les constructions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UDa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de l'article UD 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) sur une profondeur supplémentaire maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur sus-mentionnée - et à condition :
  - qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative,

- que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle  $H \leq L + 3$  mètres).

## II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2L + 3$  mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

## III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois :

Dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

## **ARTICLE UDa 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UDa10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

3 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

### **II - Hauteur absolue**

#### **1. Constructions à usage d'habitation**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Dans le sous-secteur UDa1, la hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

#### **2. Autres constructions**

La hauteur des bâtiments agricoles et d'activités ne pourra excéder 12 mètres mesurés au faitage.

Dans le sous-secteur UDa1, la hauteur des constructions à usage d'activités ne pourra excéder 15 mètres mesurés au faitage.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

### **III - Dispositions particulières**

Lorsque les terrains sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade; si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est alors prise au milieu de chacune d'elle.

Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout ou absolue du toit pour des raisons d'épanelage (hauteur de la construction sensiblement égale à celle des bâtiments environnants).

## **ARTICLE UDa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **I – Principe général**

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

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs, de l'alignement et de l'orientation dominante des constructions riveraines et voisines.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les paraboles seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

## **II – Dispositions particulières**

### **A. Constructions d'habitation existantes édifiées avant 1950**

#### **1. Volumétrie**

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation s'attachera à la restitution de l'architecture traditionnelle ou à la recherche de l'architecture locale.

Les différences de volume entre plusieurs constructions composant un même ensemble bâti doivent être conservées lorsque ces différences présentent un intérêt architectural, patrimonial ou paysager. Pour les ensembles agricoles (habitation grange) édifiés avant 1950, la volumétrie actuelle doit être conservée.

#### **2. Matériaux**

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Le recouvrement à l'aide d'enduits projetés et de crépis sont interdits.

Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade ne doit être détruite ou recouverte. Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment est interdit.

### 3. Baies

Toute création de baie devra être conçue de manière à s'intégrer à la composition existante.

Sur les façades visibles depuis la voie, toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française. Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

Côté voie, les nouveaux percements devront être alignés sur les fenêtres existantes et reprendre des proportions équivalentes.

Les coffres de volets roulants doivent se situer à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade et devront être traités comme des éléments décoratifs de type lambrequins en bois peint ouvragés.

Les volets et leurs accessoires doivent être peints dans la même gamme de couleur que les autres menuiseries de l'immeuble.

Sont recommandés les volets à deux battants.

Les volets à deux battants existants doivent être conservés.

Les gardes corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux ne seront pas en saillie, mais scellés dans l'embrasure de la baie.

#### 4. Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension ou d'annexes.

Les croupes faitières sont interdites.

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire en terre cuite rouge-orangé non vieilli).

Sont notamment proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieilles et brunes ainsi que la tuile vernissée.

Les tabatières, verrières et châssis rampants plus hauts que larges sont autorisés.

Les lucarnes seront à deux ou 3 versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes.

Les lucarnes seront axées sur les baies ou les trumeaux entre les baies d'une même façade.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

#### Conduits de cheminée :

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

Il ne peut être créé de cheminée qu'au faitage de la construction.

#### 5. Clôtures

Les clôtures existantes devront être maintenues dès lors qu'elles présentent un intérêt historique ou architectural.

Les clôtures seront de préférence végétales, constituées d'essences locales.

Dans le cas de clôtures pleines, celles-ci devront être constituées de briques, ou de briques et de pierres. Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **B. Constructions d'habitation édifiées après 1950, constructions neuves et extensions**

### 1. Matériaux

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

### 2. Toitures

Les toitures seront soit :

- à 2 pans
- à 4 pans
- en toiture terrasse.

Les croupes faitières sont interdites.

Sont proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

#### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

### 3. Clôtures

En front à rue et dans les marges de recul, les clôtures devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Dans le cas où les clôtures pleines sont autorisées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

### C. Bâtiments agricoles

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

***Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles isolés, il est recommandé que ceux-ci soient traités en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale,
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête,

en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau,

en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.

Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

Dans le cas de bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat il est recommandé l'utilisation des teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

- ardoise RAL 5008
- brun RAL 8014
- vert foncé RAL 6005
- rouge foncé RAL 3005 (essentiellement pour toiture)

Les bardages bois seront à préférer aux bardages métalliques.

En couverture les plaques ondulées en fibre ciment seront de préférence teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite; des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.

Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont à proscrire.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.

Les murs en brique monolithe terre cuite seront de préférence recouverts d'un enduit qui répondent aux critères d'aspect et de teinte définies ci avant.

Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits seront de préférence d'une finition grattée : en site sensible, il pourra être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.

Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de préférence de la même teinte que les bardages et la couverture.

Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de préférence de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

#### **D. Bâtiments d'activités**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

#### **III – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

#### **IV – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et que les précautions soient prises afin qu'ils n'impliquent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (nuisances sonores pour les aérothermes par exemple).

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

#### **V – Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la démolition totale ou partielle d'une construction, ou d'un ensemble de constructions, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est proscrite.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments)
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (matériaux ; teintes ; modénatures)

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

## **ARTICLE UDa 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

#### 1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé 2 places de stationnement par logement, hormis dans le sous-secteur UDa1 où il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- b) Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.
- c) Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- d) Le nombre de places imposé sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## 2 - Constructions à usage de commerces, bureaux, services publics

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, services et équipements publics.

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- b) Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.
- c) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m<sup>2</sup>, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans le sous-secteur UDa1, pour les hébergements hôteliers, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel créées, à laquelle s'ajoute 1 place de stationnement par employé.

## 3 - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus

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

## II - Dispositions particulières

- a) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés par rapport à la situation antérieure.

b) Tous travaux (augmentation de surface de plancher, changement de destination) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

c) En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UDa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### **I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage**

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

### **II - Obligation de planter**

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour toute opération de construction de logements portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et qui comporte de l'habitat collectif, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, doivent couvrir au moins 10% de la surface de l'unité foncière. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain. Des jeux d'enfants y seront aménagés. Son implantation sera conforme à sa vocation.

4 - La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

5 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

7 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige

8- Les plantations seront constituées d'essences locales.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UD<sub>a</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Supprimé par la loi ALUR

#### **ARTICLE UD<sub>a</sub> 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### **ARTICLE UD<sub>a</sub> 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDb**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités sans nuisances qui en sont le complément naturel.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les plans réglementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan réglementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan réglementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesures préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Dans cette zone ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation des sols incompatibles avec sa vocation, tels ceux énumérés à l'article UD.1.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

### **ARTICLE UDb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- 3 - Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, les aires d'accueil de camping-cars.
- 4 - Le stationnement isolé de caravanes.
- 5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- 6 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 7 - Les établissements d'élevage et d'engraissement.
- 8 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées relevant de la législation sur les installations classées.

## **ARTICLE UDb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations service, chaufferies collectives,...
- b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - Pour les commerces, ne sont autorisées que :

- les commerces d'une surface de vente inférieure à 250m<sup>2</sup>,
- les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- les surfaces de ventes associées à une activité de production industrielle ou artisanale présente sur le site.

3 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

4 – L'extension de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles situées en zone urbaine et existant à la date d'approbation du PLUi, sans aggravation des nuisances et à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :

- La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
  - Ne pas créer de caves ni sous-sols
  - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
  - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
- La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
  - Ne pas créer de caves ni sous-sols
  - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
  - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

### **Par ailleurs :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan réglementaire B au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'Urbanisme.

Ces travaux devront respecter les fiches de prescriptions annexées au présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UDb 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I - Accès automobile**

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### **II - Voirie**

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.

2 - Les parties de voies en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

## **ARTICLE UDb 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - Eaux pluviales**

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **III - Eaux usées**

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### **IV - Eaux résiduaires**

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

### **V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE UDb 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UDb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### I - Implantation des constructions en bord de voie :

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer,
- soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Toutefois :

Lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement, soit avec une marge de recul d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation.

Les extensions et travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

La façade avant des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes sont autorisées.

En dehors des espaces urbanisés, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe de l'A26
- 100 m de l'axe de la RD300
- 100 m de l'axe de la RD942 (déviation)
- 100 m de l'axe de la RD943 (déviation)
- 75 m de l'axe de la RD942
- 75 m de l'axe de la RD943
- 75 m de l'axe de la RD928

La réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages permet de réduire ces reculs.

### II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et 6 mètres minimum des berges des rivières wateringues.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur occupation doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. Toutefois, cette distance minimum est portée à 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas ces reculs. Les constructions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UDb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de l'article UD 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) sur une profondeur supplémentaire maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur sus-mentionnée - et à condition :
  - qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative,
  - que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle  $H \leq L + 3$  mètres).

### II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance

comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à  $35^\circ$ , la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut-être augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2L + 3$  mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de  $20\text{m}^2$  et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

### III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à  $20\text{m}^2$  peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois :

Dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de  $20\text{m}^2$  d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

## **ARTICLE UDb 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UDb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

3 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

## II - Hauteur absolue

### 1. Construction à usage d'habitation

La hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

### 2. Autres constructions

La hauteur des bâtiments agricoles et d'activités ne pourra excéder 12 mètres mesurés au faitage.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

## III - Dispositions particulières

Lorsque les terrains sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade. Si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est alors prise au milieu de chacune d'elle.

Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout ou absolue du toit pour des raisons d'épannelage (hauteur de la construction sensiblement égale à celle des bâtiments environnants).

## **ARTICLE UDb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **I – Principe général**

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

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs, de l'alignement et de l'orientation dominante des constructions riveraines et voisines.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'architecture des constructions s'inscrit dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les paraboles seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

## **II – Dispositions particulières**

### **A. Constructions d'habitation existantes édifiées avant 1950**

#### 1. Volumétrie

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation s'attachera à la restitution de l'architecture traditionnelle ou à la recherche de l'architecture locale.

Les différences de volume entre plusieurs constructions composant un même ensemble bâti doivent être conservées lorsque ces différences présentent un intérêt architectural, patrimonial ou paysager. Pour les ensembles agricoles (habitation grange) édifiés avant 1950, la volumétrie actuelle doit être conservée.

#### 2. Matériaux

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Le recouvrement à l'aide d'enduits projetés et de crépis sont interdits.

Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.

- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

### 3. Baies

Toute création de baie devra être conçue de manière à s'intégrer à la composition existante.

Sur les façades visibles depuis la voie, toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française. Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

Côté voie, les nouveaux percements devront être alignés sur les fenêtres existantes et reprendre des proportions équivalentes.

### 4. Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension ou d'annexes.

Les croupes faitières sont interdites.

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire en terre cuite rouge-orangé non vieilli).

Sont notamment proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

Les tabatières, verrières et châssis rampants plus hauts que larges sont autorisés.

Les lucarnes seront à deux ou 3 versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes.

Les lucarnes seront axées sur les baies ou les trumeaux entre les baies d'une même façade.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

### Conduits de cheminée :

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

Il ne peut être créé de cheminée qu'au faitage de la construction.

## 5. Clôtures

Les clôtures existantes devront être maintenues dès lors qu'elles présentent un intérêt historique ou architectural.

Les clôtures seront de préférence végétales, constituées d'essences locales.

Dans le cas de clôtures pleines, celles-ci devront être constituées de briques, ou de briques et de pierres. Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **B. Constructions d'habitation édifiées après 1950, constructions neuves et extensions**

### 1. Volumétrie

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.
- Les pastiches de styles non adaptés au caractère de la région.
- Les plaques de béton et les bardages ainsi que les constructions de plastique.
- L'utilisation de matériaux dégradés tels que les parpaings cassés, tôles rouillées.
- Les bâtiments annexes lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune ;

### 2. Matériaux

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

### 3. Toitures

Les toitures seront soit :

- à 2 pans
- à 4 pans
- en toiture terrasse.

Les croupes faitières sont interdites.

Sont proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

#### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

### 4. Clôtures

En front à rue et dans les marges de recul, les clôtures devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Dans le cas où les clôtures pleines sont autorisées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

### **C. Bâtiments agricoles**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

***Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles isolés, il est recommandé que ceux-ci soient traités en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale,
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête,

en implantant si possible les lignes de faitages parallèlement aux courbes de niveau,

en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.

Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

Dans le cas de bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat il est recommandé l'utilisation des teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

- ardoise RAL 5008
- brun RAL 8014
- vert foncé RAL 6005
- rouge foncé RAL 3005 (essentiellement pour toiture)

Les bardages bois seront à préférer aux bardages métalliques.

En couverture les plaques ondulées en fibre ciment seront de préférence teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite; des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.

Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont à proscrire.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.

Les murs en brique monolithe terre cuite seront de préférence recouverts d'un enduit qui répondent aux critères d'aspect et de teinte définies ci avant.

Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits seront de préférence d'une finition grattée : en site sensible, il pourra être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.

Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de préférence de la même teinte que les bardages et la couverture.

Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de préférence de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

## **D. Bâtiments d'activités**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

## **III – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

## **IV – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et que les précautions soient prises afin qu'ils n'impliquent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (nuisances sonores pour les aérothermes par exemple).

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

## **V – Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la démolition totale ou partielle d'une construction, ou d'un ensemble de constructions, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est proscrite.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments)
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (matériaux ; teintes ; modénatures)

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

## **ARTICLE UDb 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

#### 1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- b) Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.
- c) Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places imposé sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### 2 - Constructions à usage de commerces, bureaux, services publics

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, services et équipements publics.

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

b) Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

c) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m<sup>2</sup>, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 3 - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus

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

## II - Dispositions particulières

a) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés par rapport à la situation antérieure.

b) Tous travaux (augmentation de surface de plancher, changement de destination) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

c) En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UDb 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

## II - Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour toute opération de construction de logements portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et qui comporte de l'habitat collectif, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, doivent couvrir au moins 10% de la surface de l'unité foncière. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain. Des jeux d'enfants y seront aménagés. Son implantation sera conforme à sa vocation.

4 - La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

5 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

7 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige

8- Les plantations seront constituées d'essences locales.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UDb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE UDb 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE  
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE UDb 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE  
RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone urbaine dense affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel.

Cette zone comprend un sous-secteur UFa.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les plans réglementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan réglementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des waterings et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan réglementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Dans cette zone, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation des sols incompatibles avec sa vocation, tels ceux énumérés à l'article UF 1.

### **ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS\* INTERDITS**

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les aménagements de terrains de camping et de caravaning.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les établissements d'élevage et d'engraissement relevant des installations classées

### **ARTICLE UF 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS\* SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées\* dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services, tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives, ...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - Pour les commerces, ne sont autorisées que :

- les commerces d'une surface de vente inférieure à 250m<sup>2</sup>,
- les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- les surfaces de ventes associées à une activité de production industrielle ou artisanale présente sur le site.

3 - Les autres établissements à usage d'activité, comportant des installations classées\* soumises à déclaration, dans la mesure où :

- c) compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone :
- d) leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants ;
- e) ils pourront être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

4 – L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

5 – Les démolitions qui ont fait l'objet de l'obtention d'un permis de démolir.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel

2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS\*

### ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### *I - Accès automobile*

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil . L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 – Toute unité foncière\*, c'est-à-dire parcelle\* ou ensemble de parcelles\* attenantes appartenant à un même propriétaire à la date de publication du PLU, ne peut avoir plus d'un accès par voie qui la borde.

Toutefois, lorsque l'unité foncière\* présente une façade sur une voie publique supérieure à 30 mètres, la création d'un deuxième accès en bordure des voies est autorisée.

3 – Le percement d'un accès véhicules dans les façades d'immeubles existants donnant sur la voie publique est autorisé uniquement lorsqu'il permet l'accès à un nombre de places de stationnement conforme aux besoins du présent règlement.

#### *II – Voirie*

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

2 - Les parties de voie en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

### ***III – Accès par voie d'eau, ponts et passerelles***

Les conditions de desserte des terrains par un pont ou une passerelle et les accès aux parcelles\* par voie d'eau sont détaillées à l'article UF 11.

## **ARTICLE UF 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### ***I - Desserte en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### ***II – Eaux pluviales***

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 – Lorsque la nature des terrains et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle\* sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### ***III - Eaux usées***

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

### ***IV - Eaux résiduaires***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées\*, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### ***V - Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

### ***VI – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.***

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.  
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES\* PUBLIQUES**

### II - Implantation des constructions en bord de voie

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer.

Toutefois :

- a) Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions doivent obligatoirement être édifiées au moins à l'alignement de l'une des voies.
- b) Exceptionnellement, pour les unités foncières\* présentant plus de 30 mètres de front à rue, les constructions peuvent être partiellement en retrait\* de l'alignement, sous réserve de la réalisation d'une clôture en front à rue.
- c) Lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement, soit avec une marge de recul d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation avec un front à rue clôturé.
- d) Tout retrait non bâti préexistant sera conservé. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments à usage d'activités.
- e) La façade des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.  
Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes sont autorisées.

### II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et 6 mètres minimum des berges des rivières wateringues.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur occupation doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. Toutefois, cette distance minimum est portée à 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas ces reculs. Les constructions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est qu'en front à rue les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

### ***I - Implantation sur limites séparatives\****

1 – En façade sur rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative\* latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque l'unité foncière\* présente une façade sur la voie dont le linéaire est supérieur à 16 mètres, les constructions peuvent être édifiées, en façade sur rue, accolées à l'une seulement des deux limites séparatives\* latérales.

2 - Au delà de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives\* que :

- g) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative\* une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.
- h) Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- i) S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres en limites séparatives\* et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait\* des limites séparatives\* dont la hauteur serait supérieure à 4 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° autrement dit, la limite constructible est résumée par la règle  $H \leq L + \text{hauteur du mur séparatif}$ .

### ***II - Implantation avec marges d'isolement***

Sur toute la longueur des limites séparatives\*, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative\* n'excède pas deux fois la distance\* comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance\* soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 45°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres.

### ***III - Disposition particulière***

Pour les extensions de bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLUi et pour permettre le prolongement de ceux-ci, les marges de recul prévues ci-dessus peuvent être réduites.

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles\* riveraines.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus\* doit toujours être ménagée une distance\* suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance\* doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance\* comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance\* sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise\*, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères\*, etc ...

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE\* AU SOL**

### ***I - L'emprise\* au sol des constructions ne peut excéder :***

1 - 100 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.

2 - 80 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie comprise entre 60 et 100 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au a).

3 - 70 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie comprise entre 100 et 400 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au b).

4 - 60 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie comprise entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au c).

5 - 50 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au d).

### ***II - L'emprise\* au sol des bâtiments comprenant des rez-de-chaussée occupés partiellement ou entièrement à usage commercial ou de services ou d'équipement public, peut être portée à :***

1 - 100 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

2 - 80 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie comprise entre 100 et 400 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au a).

3 - 70 % de la surface de l'unité foncière\* d'une superficie comprise supérieure à 400 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise\* maximum inférieure à celle autorisée au b).

### ***III - Dispositions particulières***

L'emprise\* au sol des bâtiments industriels et entrepôts est limitée à 70% de la surface des parcelles\*, sauf pour les extensions des entrepôts existants.

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La cote de hauteur de tout immeuble est prise entre le niveau du sol\*avant aménagement et le point le plus haut de la construction (hors éléments techniques).

1 – En front à rue, la hauteur (prise à l'égout du toit) doit s'inscrire dans l'intervalle de hauteur des deux immeubles de proximité immédiate présentant façade sur rue sur le même côté de la rue, soit R+2 maximum en UF et R+1 maximum en UFa.

2 – La hauteur absolue des constructions (= point le plus haut de la construction hors éléments techniques) est fixée à 13 mètres en UF et à 11 mètres en UFa.

3 – Toute construction située en tout point de la parcelle\* ne pourra excéder la hauteur du bâtiment en front à rue.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Toute démolition sera soumise au permis de démolir et à l'avis des services concernés.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservés au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

D'une manière générale, le nettoyage des façades devra privilégier les techniques douces (hydrogommage, pulvérisation de vapeur d'eau et brossage, nettoyage à l'eau,...). L'utilisation de procédés abrasifs est proscrite (sablage, décapage sous jet d'eau à très haute pression,...).

### ***I – Restauration des constructions traditionnelles existantes***

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

Les différences de volume entre plusieurs constructions composant un même ensemble bâti doivent être conservées lorsque ces différences présentent un intérêt architectural, patrimonial, ou paysager. Pour les ensembles agricoles (habitation + grange) édifiés avant 1950, la volumétrie actuelle doit être conservée.

1 – Façades des constructions (sauf façades commerciales)

a) Traitement et matériaux

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Les enduits et crépis grossiers sont proscrits. Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique,

- le rejointoiment des briques soit fait légèrement en creux avec du mortier de couleur claire, hormis dans le cas où une finitions spécifique (joints rubanés, joints hollandais, joints recoupés...) était présente sur l'architecture d'origine. Dans ce cas, le rejointoiment s'attachera à retrouver une finition d'aspect compatible avec celle d'origine.
- en cas de badigeon, ou de peinture minérale, celui-ci soit apposé directement sur la brique et que les peintures de façades soient de la gamme de coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble.

Sont interdits :

- tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- le cimentage de la brique ou la pierre.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses\*, agglomérés.
- les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.
- Les parpaings apparents

#### b) Soubassements

Les outils et marches d'accès des entrées des immeubles seront en pierre ou similaire et de couleur grise ou en briques.

Il est recommandé que :

- les soubassements en pierre soient rendus apparents et que, lorsque ceux-ci ne sont pas en pierre mais enduits et peints, leur couleur soit sombre,
- les soubassements soient réalisés dans le même matériau que celui employé à l'origine du bâtiment.

#### c) Ornementations

Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade ne doit être détruite ou recouverte. Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment est interdit.

#### d) Baies, menuiseries et accessoires des façades

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse. Le blanc est interdit.

##### ➤ Portes cochères et de garage

La création de portes cochères et de garage est interdite.

Toutefois, la création d'une porte cochère sera tolérée lorsqu'elle est indispensable au fonctionnement normal d'une activité dont la présence est compatible avec l'habitat, ou lorsque la preuve est apportée qu'elle contribue et accompagne l'amélioration des conditions d'habitabilité du logement existant dans le même bâtiment. Dans ce cas, la réalisation doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné, notamment par l'introduction d'arc en plein cintre ou d'arc en anse de panier ou lorsqu'un linteau préexistait, l'adaptation à la baie ancienne.

La suppression, ou la modification des portes cochères des constructions traditionnelles existantes sont proscrites. »

##### ➤ Fenêtres

Toute modification (forme et taille) ou suppression de baie sur une construction traditionnelle existante est proscrite, hormis lorsque la transformation s'attache à restituer l'architecture originelle

de la construction. Côté voie, les nouveaux percements doivent être alignés sur les fenêtres existantes et reprendre des proportions équivalentes.

Les baies doivent marquer un rythme vertical. Il est recommandé une proportion voisine de 2/1. Les menuiseries doivent être fines et respecter l'architecture d'origine (en terme de matériau, de proportion, profil et motifs ornementaux).

Sont déconseillées : les fenêtres dites « à petits carreaux ».

Sont recommandées : les fenêtres ouvrant « à la française ».

#### ➤ Garde-corps

Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux ne seront pas en saillie, mais scellés dans l'embrasure de la baie.

#### ➤ Volets

Les coffres de volets roulants doivent se situer à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade et devront être traités comme des éléments décoratifs de type lambrequins en bois peint ouvragés.

Les volets et leurs accessoires doivent être peints dans la même gamme de couleur que les autres menuiseries de l'immeuble.

Sont recommandés les volets à deux battants.

Les volets à deux battants existants doivent être conservés.

#### ➤ Gouttières

Les gouttières seront de type traditionnel (exemple : en zinc, ...).

Il est recommandé que les gouttières et chéneaux fassent saillie sur le mur de la façade.

#### ➤ Descentes d'eaux pluviales

Il est recommandé que les descentes d'eaux pluviales se fassent le long des limites séparatives\*.

## 2 – Façades commerciales

e)

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros-œuvre.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, les aménagements de la façade commerciale ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois, la hauteur maximale à partir du sol\* ne peut excéder 4 mètres.

Le percement des vitrines devra s'inscrire dans les limites de chaque entité de façade.

Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 30 cm. Cette règle ne souffre d'exception que pour les concessions de voirie précaires et révocables accordées par la Ville de Saint-Omer.

Les percements des vitrines doivent suivre l'alignement des percements originels tels qu'ils apparaissent à l'étage supérieur.

Les auvents sont interdits.

Les matériaux proscrits sont :

- tous les matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution du matériau d'origine (placages de briques en céramique, carrelages vernissés),
- tout matériau ou peinture d'imitation (imitation de pierre en ciment, etc ...).

Il est recommandé que dans le cas de création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée et établissement d'une vitrine en retrait\*, le retrait\* soit d'au moins 1 mètre par rapport au mur de la façade.

### 3 – Toitures

Les toitures des immeubles de cette catégorie peuvent subir des transformations, soit pour l'éclairage des combles, soit pour leur aménagement en surface habitable. Les transformations sont autorisées aux conditions suivantes :

#### a) Matériaux

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire en terre cuite rouge-orangé non vieilli).

Sont notamment proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle, ...), les tuiles vieilles et brunes ainsi que la tuile vernissée noire.

#### b) Pente

#### c)

Les toitures doivent rester ou être à versants. La pente des versants sera comprise entre 45° et 60°. Toutefois, les toitures du type « mansard » ne sont pas concernées par cette règle.

Dans le cas d'une extension à usage d'habitation (construction nouvelle), une pente inférieure à 45° pourra être tolérée.

#### d) Surfaces vitrées

#### e)

Les tabatières\*, verrières et châssis rampants\* plus hauts que larges sont autorisés.

Les lucarnes\* seront à deux ou trois versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes\*. Les chiens assis\* sont proscrits.

Les lucarnes\* seront axées sur les baies ou les trumeaux entre les baies d'une même façade.

#### f) Conduits

#### g)

Tout conduit de cheminée existant doit être conservé et maintenu dans son état d'origine.

#### h)

Tout conduit de cheminée doit être en brique ou en enduit.

Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades, hormis les pignons latéraux.

Il est recommandé que les conduits de cheminées traversent la toiture le long du mur mitoyen et au niveau du faîtage.

### 4 – Clôtures

Tous les fronts à rue non bâtis doivent être clôturés. Les clôtures doivent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et privé. Elles peuvent être établies soit en maçonnerie de briques, en maçonnerie enduite et peinte, soit constituées de haies vives, soit de grilles avec ou sans mur bahut accompagnées de haies vives.

Les éléments de ciment moulé sont interdits.

Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas être inférieure à 2 mètres, mais ne pourra excéder 4 mètres, hormis dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure.

## **II – Constructions nouvelles et extensions**

### **1 – Façades des constructions**

#### **a) Traitement et matériaux**

#### **b)**

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquelette vernissée,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses\*, agglomérés,
- les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

#### **c) Rythme – Modénature**

L'aspect et les matériaux de façade doivent éviter toute imitation et pastiche, de même que toute rupture de modénature et de rythme avec l'environnement.

Les verticales doivent dominer le rythme.

Les saillies, auvents, appuis de fenêtres ne doivent pas imprimer à l'immeuble un rythme horizontal.

Toute saillie sur l'alignement du mur de façade en front à rue supérieure à 50 cm est interdite.

Le rapport entre plein et vide doit être proche de 1/1.

#### **d) Soubassements, seuils et marches d'accès**

Les soubassements, les seuils et marches d'accès des entrées des immeubles seront de couleur sombre ou en pierre naturelle.

#### **e) Baies, menuiseries et accessoires de façades**

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse. Le blanc est interdit.

##### ➤ Passage couverts et garages

Les passages seront séparés du domaine public par des portes pleines ou ferronneries.

Les portes seront plus hautes que larges ( $H = 1,5 L$ ).

##### ➤ Fenêtres

Les baies doivent marquer un rythme vertical. Il est recommandé une proportion voisine de 2/1.

##### ➤ Garde-corps

Les garde-corps ne seront pas en saillie, mais scellés dans l'embrasure de la baie.

##### ➤ Volets

Les coffres de volets roulants doivent se situer de préférence à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade et devront être traités comme des éléments décoratifs de type lambrequins en bois peint ouvragés.

Les guides des volets et accessoires seront de la même couleur que les menuiseries visibles du domaine public.

Les coffres de volets roulants seront non visibles du domaine public.

#### **f) Façades commerciales, enseignes, publicité murale**

##### ➤ Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros-œuvre.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, les aménagements de la façade commerciale ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du magasin. Toutefois, la hauteur maximale à partir du sol\* ne peut excéder 4 mètres.

Le percement des vitrines devra s'inscrire dans les limites de chaque entité de façade.

Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 30 cm. Cette règle ne souffre d'exception que pour les concessions de voirie précaires et révocables accordées par la Ville de Saint-Omer.

Les auvents sont proscrits.

Les matériaux interdits sont :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,
- les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

## 2 - Toitures

### a) Matériaux

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles par m<sup>2</sup>).

### b) Pentas

En façade sur rue, la toiture principale doit être à 2 versants avec une pente des versants comprise entre 45° et 60°.

Dans le cas où la construction nouvelle est une extension, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

Les toitures de type « mansard » ne sont pas concernées par cette règle.

### c) Surfaces vitrées

Les tabatières\*, verrières et châssis rampants\* plus hauts que larges sont autorisés.

Les lucarnes\* seront à deux ou trois versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes\*. Les chiens assis\* sont proscrits.

Les lucarnes\* seront axées sur les baies ou les trumeaux entre les baies d'une même façade.

### d) Conduits de cheminée

Les conduits de cheminées doivent traverser la toiture au niveau du faîtage.

Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades, hormis les pignons latéraux.

Les précédentes dispositions (a, b, c, d) ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

## 3 – Clôtures

Tous les fronts à rue non bâtis doivent être clôturés. Les clôtures doivent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et privé. Elles peuvent être établies soit en maçonnerie de briques, en maçonnerie enduite et peinte, soit constituées de haies vives, soit de grilles avec ou sans mur bahut accompagnées de haies vives.

Les éléments de ciment moulé sont interdits.

Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas être inférieure à 2 mètres, mais ne pourra excéder 4 mètres, hormis dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure.

### ***III – Annexes des bâtiments***

Elles seront réalisées en harmonie avec le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

### ***IV – Hangars***

Pour les hangars, les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

### **V – Dispositifs techniques d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

### ***VI – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...***

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé ;
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

### ***VII – Ponts et passerelles***

Leur gabarit devra être compatible avec la destination et l'importance des constructions et installations qu'ils desservent

Les ouvrages seront insérés dans l'environnement.

Ils devront être réalisés avec des matériaux pérennes. Les matériaux de récupération, les plaques en ciment moulé..., sont proscrits.

La hauteur des tabliers devra être suffisante pour permettre la navigation et l'entretien des cours d'eau.

Le gabarit et les piles du pont doivent présenter le moins d'obstacle possible à l'écoulement du cours d'eau.

### ***VIII – Accès et desserte par voie d'eau***

Hormis en bord à canal :

- les pontons et les quais seront réalisés en bois (de type chêne net d'aubier ou en robinier),
- la stabilité des berges sera assurée avec des techniques douces de type fascinage ou tressage. Tout autre matériau (de type tôle métal, plaque béton ou fibro-ciment) est interdit.

### **IX – Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la démolition totale ou partielle d'une construction, ou d'un ensemble de constructions, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est proscrite.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments)
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (matériaux ; teintes ; modénatures)

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

## **ARTICLE UF 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### ***I - Constructions à usage d'habitation***

1 – Il est exigé une place de stationnement par logement.

2 – Il est exigé en outre au moins une place de stationnement par tranche de 3 logements dans le cas d'opérations de 6 logements et plus.

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places imposé sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### ***II - Constructions à usage de commerces, bureaux, services, équipements publics***

1 – Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

2 – Il est recommandé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour les bureaux, services et équipements publics.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### ***III - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles***

Il est exigé de réaliser les aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### ***IV – La règle applicables aux constructions et établissements non prévus ci-dessus***

est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### ***V - Dispositions particulières***

1 – Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation antérieure.

2 – Tous travaux (augmentation de surface de plancher, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

3 – En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UF 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS\***

### **I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage**

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

## II – Obligation de planter

1 – Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

2 – Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3 – Il est recommandé l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle\*.

4 – Les plantations seront réalisées avec des végétaux d'essence locale. Elles doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

### ARTICLE UF 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone est destinée à regrouper les établissements et activités dont la présence est admissible en continuité des quartiers d'habitation.

Un sous-secteur UEb identifie un sous-secteur permettant la réalisation de bâtiments agricoles.

Un sous-secteur UEd identifie un sous-secteur de la zone UE à vocation commerciale.

Un sous-secteur UEn identifie la zone d'activités du Noir Cornet.

Un sous-secteur UEz identifie le secteur d'activités de la Zone d'Aménagement Concerté du Long Jardin.

Un sous-secteur UE1 identifie la zone du Port d'Arques.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des waterings et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesures préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits excepté ceux énumérés à l'article 2.

Sont notamment interdits :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et les aires d'accueil de camping-car.
- Les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce.

## **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les établissements à usage d'activité, y compris ceux comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.

2 - L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.

3 - Les constructions à usage de bureaux et de services.

4 - Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés.

5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture et à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

6.- Pour les commerces sont autorisés :

- les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

7 – En sus, dans les sous-secteurs UEd, UEn et UEz, sont autorisées les constructions à usage de commerces.

8 – En sus, dans le sous-secteur UEb, sont autorisées la création, l'extension et l'amélioration de bâtiments agricoles liés à une exploitation agricole existante.

9 – En sous-secteur UEz, sont autorisés les logements de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés. Ces logements de fonction feront partie intégrante des locaux à usage d'activités (inclus dans l'enveloppe et le volume du bâtiment).

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des waterings et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

3. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :

- La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :

- Ne pas créer de caves ni sous-sols
  - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
  - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
4. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
- La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3 - Si un terrain est desservi par des voies d'importances différentes, toute construction ou extension n'est autorisée sur ce terrain que s'il est desservi exclusivement par la voie d'importance la plus faible.

#### II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.

2 - Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **I – DESSERTE EN EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées**

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### **Eaux résiduaires**

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

#### **Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - Implantation des constructions en bord de voie**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de:

- 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD300 et de la RN43
- 20 mètres minimum de l'axe de la RD942 et de ses bretelles d'accès
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

En dehors des espaces urbanisés, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe de l'A26
- 100 m de l'axe de la RD300
- 100 m de l'axe de la RD942 (déviation)
- 100 m de l'axe de la RD943 (déviation)
- 75 m de l'axe de la RD942
- 75 m de l'axe de la RD943
- 75 m de l'axe de la RD928

La réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages permet de réduire ces reculs. Ces études sont jointes en annexe du règlement :

- Sur Tatinghem, les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement de la RD942 (étude loi Barnier).

### **II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et 6 mètres minimum des berges des rivières wateringues.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur occupation doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. Toutefois, cette distance minimum est portée à 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas ces reculs. Les constructions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois :

a) Lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (dispositions conformes à la réglementation en vigueur), peut être accordée, sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, soit une diminution de cette distance, soit l'autorisation de construire en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il y a coïncidence entre la limite séparative et la limite de la zone UE.

b) Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit  $H \leq L$  minimum et sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres.

Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature établies en superstructure ne peut excéder 75 % de la surface de l'unité foncière.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **I - Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point soit de l'alignement opposé, soit de la limite de recul obligatoire qui s'y substitue, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Pour le calcul de cette hauteur n'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, etc ...

#### **II - Hauteur absolue**

Les constructions ne doivent pas excéder 15 mètres.

Le dépassement de cette hauteur ne peut être admis qu'en ce qui concerne des installations particulières pour des raisons fonctionnelles justifiées (cheminée, dispositif de levage, château d'eau, etc...) ainsi que pour les extensions de constructions existantes dont la hauteur excède déjà 15 mètres.

Dans le sous-secteur UE1, il n'est pas fixé de règles.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage droit.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

#### **I – ASPECT EXTÉRIEUR**

1 - Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la proximité des zones d'habitat et doivent s'intégrer dans l'environnement.

2 – Il est interdit d'employer à nu, en parement extérieur, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, ...). Les murs de parpaings non recouverts devront être peints.

## II - CLÔTURES

Le traitement des clôtures sera homogène. Celles-ci seront discrètes.

1 - Les clôtures pleines sont autorisées :

- Si elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines.
- Afin de bien isoler les points de stockage de produits dangereux, d'assurer la protection du personnel, celle des usagers des voiries et d'éviter la diffusion accidentelle des produits dans l'environnement.

2 – Leur hauteur doit être déterminée strictement en fonction de ces nécessités.

3 – Lorsque les clôtures seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

4 – Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètres sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

### **ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement du personnel seront déterminés en fonction du nombre des emplois (éventuellement pondéré par la prise en compte de l'organisation des postes de travail) et de la qualification des emplois.

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois,
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## **ARTICLE UE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### **I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage**

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

### **II – Obligation de planter**

1 - Lorsque la zone UE est contiguë à une zone d'habitat ou à une zone de protection de site (zone N), les marges de recul, tant en front à rue qu'en limite séparative, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les 5 mètres au minimum.

Des aménagements paysagers doivent favoriser l'intégration visuelle des bâtiments (plantations, haies vives, bosquets, ...).

2 - Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés comportant un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

3 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige.

4 - Les plantations seront constituées d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Supprimé par la loi ALUR

## **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEa**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone est destinée à regrouper les établissements et activités à caractère industriel, artisanal et commercial dont la présence n'est pas souhaitable en zone d'habitation mais qui peuvent être tolérés à proximité.

Ce secteur correspond à la zone d'activités du Lobel.

Un sous-secteur UEac reprend les activités commerciales existantes au sein de la zone.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Ce secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) d'Arc International. Le périmètre du PPRt est identifié sur le plan règlementaire C.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C. De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE UEa-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits, notamment :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception :
  - de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés
  - des exhaussements nécessaires pour la protection contre les inondations.
- 3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 4 - Les dépôts de déchets, tels que pneus usés, véhicules désaffectés, etc ...
- 5 - Les créations de nouvelles exploitations agricoles.
- 6 - Les constructions à usage d'habitation.
- 7 - Les constructions à usage de commerce.

## **ARTICLE UEa-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :**

1 - Les établissements à usage d'activité comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques graves tels qu'en matière d'explosions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.

2 - L'extension des établissements à usage d'activités existants dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.

3 - Les constructions à usage de bureaux.

4 - Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés.

5 - Les travaux confortatifs, les extensions ainsi que les annexes de bâtiments préexistants à l'aménagement de la zone.

6 - Les équipements liés aux réseaux publics (voirie, eau, assainissement, électricité, etc ...), ainsi que ceux de même nature qui pourraient être installés à titre privé par les industriels dans le cadre de la gestion de leur fluide.

7.- Pour les commerces sont autorisés :

- les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

8.- Dans le sous-secteur UEac, les commerces sont autorisés.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan règlementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

5. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
6. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :

- Ne pas créer de caves ni sous-sols
  - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
  - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
- La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UEa-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil\*. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3 – Si un terrain peut être desservi par des voies d'importances différentes, toute construction ou extension n'est autorisée sur ce terrain que s'il est desservi exclusivement par la voie d'importance la plus faible.

#### II - Voirie

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

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UEa-4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### I – Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## II – Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par un réseau collectif sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer. Réseau collectif ou dispositifs techniques auront reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

## III - Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales est subordonnée préalablement à la régulation du débit et à une épuration conformément aux avis des services techniques concernés et selon des dispositifs appropriés et la réglementation en vigueur.

Par ailleurs :

1 – Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

## IV - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 – Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être, en tout état de cause, conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau public dès sa réalisation.

## V - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées\*, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## **ARTICLE UEa-5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UEa-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **I – Implantation des constructions en bord de voie**

- a) Les constructions doivent être implantées avec un recul de :
- 20 mètres de l'alignement de la liaison Arques/Renescure RN 42.
  - 18 mètres de l'alignement des bretelles de raccordement d'un échangeur, ou limite de l'emplacement réservé.
  - 50 mètres de l'axe de la voirie circulaire du rond-point (carrefour N42/N43).
  - 8 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle.
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

b) Pour les constructions ou parties de constructions comportant des pièces habitables ou qui leur son assimilables de par leur mode d'occupation, la distance minimum d'implantation est portée à 35 mètres de l'alignement de la liaison Arques/Renescure RN42.

*Toutefois, peuvent être admises sur les marges de reculement des autres voies les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardien, bureaux, services sociaux, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.*

Pour les constructions existant avant l'aménagement de la zone, les extensions sont autorisées dans le prolongement des bâtiments, sans diminuer la marge de recul minimum existante par rapport aux voies publiques, sous réserve des conditions prévues au b) ci-dessus.

### **II – Implantation par rapport aux autres emprises publiques – Voie ferrée**

Les bâtiments comportant des pièces principales d'habitation doivent être édifiés à une distance minimum de 10 mètres mesurée à partir du rail extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UEa-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

a) Toutefois, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et les nuisances qui pourraient être occasionnées au voisin, et sous réserve de l'avis des services intéressés (incendie, ...), peut être accordée, soit une diminution de cette distance, sans que

celle-ci soit inférieure à 3 mètres, soit l'autorisation de construire en limite séparative. Cette disposition ne s'applique qu'aux limites séparatives entre deux parcelles privées et non aux limites du domaine public et aux limites de la zone.

b) Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L/2$ ).

Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus\* doit toujours être ménagée une distance minimum de 4 mètres pour permettre l'entretien des marges d'isolement\* et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation (bureau) ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

### **ARTICLE UEa-9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE UEa-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des bâtiments est limitée à 13 mètres.

Toutefois :

De façon exceptionnelle, la hauteur de 13 mètres peut être dépassée pour des raisons fonctionnelles, sur maximum 25 % de la surface d'emprise.

Pour le calcul de la hauteur, n'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et autres superstructures indispensables.

### **ARTICLE UEa-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES\***

#### **I – Aspect extérieur**

1 – En bordure de voie, les nouvelles constructions adopteront une harmonie de formes et de volumes.

Les couleurs sobres et neutres seront dominantes sur le blanc qui doit être d'usage limité.  
Pour motif d'intégration à l'environnement, le blanc est proscrit pour les couvertures.

2 - Il est interdit d'employer en parement extérieur, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses,...). Les murs en parpaings non recouverts devront être peints.

## II - Clôtures

Le traitement des clôtures sera homogène. Celles-ci seront discrètes.

1 - Les clôtures pleines sont autorisées :

a) si elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines

b) afin de bien isoler les points de stockage de produits dangereux, d'assurer la protection du personnel, celle des usagers des voiries et d'éviter la diffusion accidentelle des produits dans l'environnement.

2 - Leur hauteur doit être déterminée strictement en fonction de ces nécessités.

3 - Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

## **ARTICLE UEa-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

a) Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

b) Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que des 2 roues.

Les besoins en stationnement du personnel seront déterminés en fonction du nombre des emplois (éventuellement pondéré par la prise en compte de l'organisation des postes de travail) et de la qualification des emplois.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## **ARTICLE UEa-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS\***

I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

## II – Obligation de planter

1 - Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement, doivent être traitées en espaces verts plantés d'essences locales, soit un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain sur au moins 15% de la surface parcellaire totale.

2 – Lorsque la zone UEa est contiguë à une zone d'habitat ou à une zone de protection de site, les marges de recul, tant en front à rue qu'en limite séparative, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les 5 mètres en moyenne.

3 - Il est préconisé un traitement paysager homogène des abords de la RN 42 pour favoriser l'intégration visuelle des bâtiments (clôtures, aires de stationnement, voirie, bassin de rétention, ...).

4 - Des aménagements paysagers contribueront à masquer les aires de stationnement (plantations, haies vives, bosquets). Les écrans végétaux continus sont proscrits.

5 - Dans la marge de recul imposée le long de la RN 42, voie de niveau 1, l'aménagement du stationnement nécessitera l'emploi de matériaux préservant l'aspect d'espace vert (type béton-gazon).

6 – Les plantations seront constituées d'essences locales.

7 – Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

### *SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS*

#### **ARTICLE UEa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE UEa 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE  
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE UEa 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE  
RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEa1**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone est destinée à regrouper les établissements et activités dont la présence n'est pas souhaitable en zone d'habitation.

Elle reprend en outre le périmètre de la ZAC de la Porte Multimodale de l'Aa.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesures préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE UEa1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
2. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés
3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
4. Les créations de nouvelles exploitations agricoles
5. Les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UEa1-2.
6. Les constructions à usage de commerce

### **ARTICLE UEa1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :**

1. Les établissements à usage d'activité comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées\*, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant.
2. L'extension des établissements à usage d'activités existants.
3. Les constructions à usage de bureaux et de services.
4. Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés.
5. Les équipements liés aux réseaux publics (voiries, eau, assainissement, électricité, etc ...),

ainsi que ceux de même nature qui pourraient être installés à titre privé par les industriels dans le cadre de la gestion de leurs fluides.

6. Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.
7. La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des waterings et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UEa1-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

- 1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit

directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil\*. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

## II - Voirie

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

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UEa1-4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### I – Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### II - Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par un réseau collectif sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer. Réseau collectif ou dispositifs techniques auront reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

### III – Eaux pluviales

1 - L'évacuation des eaux pluviales est subordonnée à un pré-traitement préalable selon des dispositifs appropriés et la réglementation en vigueur.

2 - Si le taux d'imperméabilisation dépasse 70 % de la surface de l'unité foncière, (85% pour la zone portuaire « P »), les eaux issues de la surface supplémentaire imperméabilisée devront faire l'objet de mesures compensatoires sur la parcelle (infiltration, rétention, ...).

### IV - Eaux usées

Toute nouvelle construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

### V - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées\*, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## **ARTICLE UEa1- 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UEa1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### Implantation des constructions en bord de voie

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 50 mètres de l'axe de la Départementale 942 (effective en 2006), au sud du nouveau giratoire et de l'axe de la future 2x2 voies.
- 25 mètres de l'axe de la Départementale 942 entre les deux giratoires
- 30 mètres de l'axe de la bande circulante des giratoires internes à la zone d'activité, y compris ceux de l'avenue Mendès France.
- 8 mètres par rapport à la limite séparative le long de l'avenue Pierre Mendès France.
- 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UEa1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

### **Cas particuliers pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date de création de la zone d'activité et leurs extensions :**

#### ***I – Implantation sur limites séparatives***

1°) Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, ou de la limite de recul qui s'y substitue en application de l'article 6, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

2°) Au-delà de 30 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que dans le cas d'une adaptation mineure et à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle  $H \leq L + 3$  mètres).

3°) Toutefois, dans le cas de la reconstruction de bâtiments sinistrés, la construction sur limite séparative est admise lorsque les constructions sinistrées y étaient implantées.

#### **II – Implantation avec marges d'isolement**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction

projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ),  
ainsi que cette distance soit inférieure à 4 mètres.  
Toutefois, dans le cas d'un bâtiment à usage agricole, cette distance sera portée à 7 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **ARTICLE UEa1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.  
Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

### **ARTICLE UEa1-9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est plafonnée à 60 % de l'unité foncière.

Définition : l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris celle des constructions annexes (exemple : auvent, abri à véhicules, ...)

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes,
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès extérieures.

### **ARTICLE UEa1-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf le long de l'avenue Mendès France où la marge de recul des bâtiments est fonction de leur hauteur :  $H < 2L$

La longueur L étant considérée entre la limite séparative et le pied du bâtiment.

### **ARTICLE UEa1-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES\***

#### I - Aspect extérieur

1 – Les bâtiments présentant façade sur les artères principales feront l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulière.

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre, ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

2 - Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la proximité des zones d'habitat, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Il est recommandé l'usage de matériaux tels que la brique, le béton lavé, ...

pour les façades des bureaux.

3 – Les matériaux utilisés (façade et toiture) seront d'une teinte dont l'indice de réflexion n'atteint pas 70% de luminosité. (le blanc est proscrié)  
Il est recommandé d'utiliser 2 nuances différentes dans le traitement des façades.

4 - Il est interdit d'employer à nu en parement extérieur, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

5 – Les enseignes seront intégrées sur les façades, sans débord en toiture.  
Leur hauteur sera limitée à 3 mètres pour les logos et les majuscules.  
Les minuscules seront en harmonie.

6 – En dehors de la zone portuaire, les surfaces de stockage extérieures, les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires, les postes électriques et de gaz doivent dans toute la mesure du possible être placés en des lieux invisibles depuis l'espace public ou être masqués d'un écran paysager.

## II - Clôtures

1 – En limite de domaine public, le traitement des clôtures sera homogène. Celles-ci seront en treillis soudé plastifié vert, sous forme de panneaux rigides.

2 - Leur hauteur sera de 2 mètres.

3 – Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'entrée d'agglomération.

4 - Les clôtures pleines, dont le traitement doit être en harmonie avec le bâtiment, ne sont autorisées que dans les cas suivants :

a) si elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines

b) afin de bien isoler les points de stockage de produits dangereux, d'assurer la protection du personnel, celle des usagers des voiries et d'éviter la diffusion accidentelle des produits dans l'environnement.

## **ARTICLE UEa1-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- a) Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- b) Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que des 2 roues.

En fonction de la nature de l'activité, les entrées des parcelles seront traitées de telle sorte qu'elles permettent le stationnement d'un poids lourd en attente : le portail sera en retrait de 15 mètres minimum par rapport au bord extérieur du trottoir. En tout état de cause, les véhicules en attente ne doivent pas occasionner de gêne sur la circulation en domaine public.

Les accès chevauchent le domaine public ; ils seront à la charge de l'acquéreur des parcelles à desservir, en lieu et place qui lui conviendront sous réserve qu'elles ne nuisent pas au bon fonctionnement et à la sécurité de la zone d'activité.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## **ARTICLE UEa1-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS\***

### I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

### II – Obligation de planter

1 – A l'exception de la zone portuaire « P », les parcelles seront bordées en domaine privé, d'arbres ou d'arbustes d'une hauteur supérieure ou égale à 3 mètres à maturité.

- dans une bande de 3 mètres de largeur minimum à partir de la limite séparative pour les unités foncières inférieure à 1,5 Ha,
- dans une bande de 5 mètres de largeur minimum à partir de la limite séparative pour les unités foncières supérieures ou égales à 1,5 Ha.

2 – Traitement des clôtures en limite d'espace public présentant l'accès principal de l'unité foncière :

Les aménagements paysagers doivent être traités en harmonie avec la façade principale et avec le contexte urbain environnant, notamment avec les plantations réalisées en domaine public.

Les plantations ne sont pas tenues à une hauteur particulière.

3 - Il est préconisé un traitement paysager homogène des abords de la Départementale 942 et de l'avenue Mendès France afin de favoriser l'intégration visuelle des bâtiments (clôtures, aires de stationnement, voirie, bassin de rétention, ...).

4 - Les terres de décapage seront dans la mesure du possible utilisées pour réaliser des mouvements de terrain qui contribueront à un meilleur aménagement paysager.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés d'essences locales.

5 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité. Elles doivent apparaître sur le plan masse de la demande de permis de construire, accompagné d'une notice explicative.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UEa1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)\*

Supprimé par la loi ALUR.

#### ARTICLE UEa1 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### ARTICLE UEa1 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEc**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités, mais aussi à l'habitat sous certaines conditions.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesures préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE UEc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 2 et notamment :

- Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- Les constructions à usage tertiaire,
- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 250m<sup>2</sup>,
- le stationnement isolé de caravanes

### **ARTICLE UEc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I - Sont principalement autorisés**

- 1 - Les commerces d'une surface de vente supérieure à 250m<sup>2</sup>,
- 2 - Les équipements collectifs publics ou privés
- 3 - Les bâtiments et installations induits par ces différentes affectations tels les postes de transformation électrique ou de détente gaz, les parkings-silos, ...

## II - Sont autorisés sous certaines conditions

1 - les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, et leurs extensions, sous réserve :

a) Que, compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité (incendie - explosion...) et n'engendrent pas des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux...) de nature à les rendre indésirables dans la zone.

b) Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.

2 - Les constructions à usage d'habitation, et leurs extensions, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments et installations.

3 - En limite des zones d'habitations existantes, des traitements appropriés seront réalisés et plus particulièrement ceux prévus aux articles 11 et 13 pour garantir aux habitants tranquillité et qualité du cadre de vie.

4 - Les affouillements et exhaussements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des waterings et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
  
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols

- Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
- Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UEc-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voirie doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3 - Si un terrain peut être desservi par des voies d'importances différentes, toute construction ou extension n'est autorisée sur ce terrain que s'il est desservi exclusivement par la voie d'importance la plus faible.

4 - Le nombre d'accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Il est demandé :

- de regrouper les accès entre deux parcelles contiguës,
- de maintenir entre les accès (ou accès regroupés) une distance minimum d'environ 30 m, cette distance pouvant être portée à 90 m environ sur les voies importantes.

Il peut être imposé de disposer en vis à vis les accès situés de part et d'autre d'une même voie.

#### II - Voirie

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

2 - Les parties de voie en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Sur le tronçon de la voie artérielle allant de "l'échangeur Sainte-Catherine" au premier rond-point, il sera réalisé un terre-plein central paysager afin d'interdire le tourne à gauche dangereux pour la circulation.

### ARTICLE UEc 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## II - Desserte en eau industrielle :

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

## III - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Un traitement ou (et) un aménagement spécifique peut être exigé afin de respecter le débit autorisé de 3 litres/seconde/hectare par unité foncière ou par un îlot (ensemble d'unités foncières), suivant les principes précités au titre IV du règlement.

2 - En cas d'absence de réseau suffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

## IV - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2- Tous les dispositifs d'épuration préalable susceptibles d'être admis doivent être, en tout état de cause, conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau public dès sa réalisation.

## V - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

3 - Tous les rejets au réseau d'assainissement doivent être compatibles avec les capacités du réseau d'assainissement et de la station d'épuration en terme d'hydraulique et de traitabilité.

## **ARTICLE UEc 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UEc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation des constructions en bord de voie :

- 1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul de :
  - 50 mètres par rapport à l'axe de la rocade (RN 42)
  - 25 mètres de l'alignement des bretelles de raccordement de l'échangeur
  - 8 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue des Frais Fonds

*Toutefois peuvent être admises sur les marges de reculement des voies les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements industriels et que les dispositions soient prises pour rendre la construction conforme aux normes acoustiques en vigueur.*

2 – L'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme correspond à une zone non aedificandi d'une largeur de 75 mètres à partir de l'axe de la rocade. Toutefois, une étude d'urbanisme complémentaire, jointe au dossier de PLU, qui présente la manière d'organiser la zone, permet de réduire la largeur inconstructible à 50 mètres, conformément au « 1 » ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UEc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dispositions générales :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu conformes à la réglementation en vigueur), peut être accordée, sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, soit une diminution de cette distance, soit l'autorisation de construire en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il y a coïncidence entre la limite séparative et la limite de la présente zone ou lorsque la limite séparative est commune avec une unité foncière voisine déjà affectée au logement.

Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération d'aménagement et les parcelles riveraines.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus ou entre deux façades en vis-à-vis et sensiblement parallèles doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 6 mètres.

Toutefois, cette disposition peut ne pas être exigée après avis des autorités compétentes et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La marge d'isolement minimum exigée entre deux bâtiments sera de 2 m.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance les ouvrages de faible emprise tels que cheminées, antennes et, sur une hauteur maximum de 1 mètre, les garde-corps à claire-voie, acrotères, etc....

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

## **ARTICLE UEc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UEc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies :**

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L/2$ ).

2 - N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire-voie, etc...

### **II - Hauteur absolue :**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 13 mètres.

Le dépassement peut être admis pour des installations particulières justifiées

- par des raisons fonctionnelles et à condition que leur emprise soit limitée (cheminée, dispositif de levage).
- par des raisons architecturales

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

### I - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier contribue à la qualité du cadre de vie.

#### Sont interdits :

- 1.1- l'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...)
- 1.2- les bâtiments sommaires tels que les abris réalisés avec des moyens de fortune.
- 1.3- les bâtiments présentant une longueur droite supérieure à 60 m sans interruption du bâti ou sans décrochement significatif (recommandé 2,5 mètres) en élévation ou en plan.
- 1.4- les lucarnes utilisées sur des toitures à versants réunissant plusieurs fenêtres (appelées aussi "belles-voisines").
- 1.5- les débords de toitures.
- 1.6- les toitures à croupes
- 1.7- les stores d'occultation qui ne sont pas intégrés à l'ouverture (porte, fenêtre,...)

#### Il est demandé :

- de masquer les zones de dépôts, zones de manutention, aires de stockage, en les ceinturant par des parois pleines ou murs aveugles apparentés d'un bâtiment. Ils doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades ;
- d'intégrer ou d'accoler aux bâtiments les locaux techniques (poste de transformation électrique ou de détente gaz...) ; à défaut de les incorporer à une clôture pour les masquer du regard tout en les maintenant accessibles lorsque c'est nécessaire. Il en est de même pour les coffrets techniques.
- Pour les bâtiments à usage de bureau, de commerce, pour les ateliers, stations services, et garages, de prendre en compte les matériaux, la modénature, les couleurs, dans une préoccupation d'harmonie avec l'environnement immédiat ; notamment, il conviendra d'écarter le blanc et d'adopter des teintes moyennes à foncées. Les couleurs vives seront réservées pour les petites surfaces telles les menuiseries. Il est rappelé que les matériaux traditionnels sont la brique et la tuile : format petit moule de 22 tuiles/m<sup>2</sup> de terre cuite rouge ; que les rythmes verticaux caractérisent les portes et les fenêtres et que les toitures traditionnelles sont à 2 versants de 45° sans débords sur les pignons.
  - Ainsi, les façades comporteront des parties en brique sur des surfaces significatives : traitement d'entrée, d'angle de bâtiment, soubassement,...etc.
  - Ainsi, les couvertures, si elles ne sont pas en tuile rouge ou noire, en ardoise "naturelle" ou similaire, seront de teinte foncée.

### II - Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Elles seront de préférence végétales.

#### 1 - Il est interdit :

- L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...), ainsi que les éléments de ciment moulé.

- De dépasser une hauteur maximum de 3 mètres.

Toutefois, un dépassement de la hauteur peut être admis ou exigé, notamment pour le mur plein, suivant deux considérations : l'une motivée par l'architecture qui projette un prolongement du bâtiment, l'autre justifiée par la nature de l'occupation du sol.

## 2 - Peuvent être autorisées sous réserve de prescriptions particulières :

Les clôtures situées à l'angle de deux rues, notamment lorsqu'elles sont pleines ; ainsi, l'importance de la circulation attendue, les caractéristiques propres à certaines voiries, peuvent motiver d'abaisser la hauteur à 0,80 mètre sur une longueur maximum de 10 m, définie à partir de l'intersection des deux alignements.

## **ARTICLE UEc 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### I - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

#### 1 – Constructions à usage de commerces

Il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 75 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée au commerce.

#### 2 – Constructions à usage de bureaux

Il est exigé une surface d'emprise au sol affectée aux aires de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou parties de bâtiments affectés au bureau.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### 3 - Etablissements d'activités à caractère industriel et artisanal

Il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 75% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'activité à caractère industriel et artisanal.

Toutefois, sur présentation d'un plan couvrant la totalité des surfaces de parking, indiquant les aires d'évolution et le stationnement des poids lourds, le pétitionnaire pourra être autorisé à adapter le nombre de places aux besoins réels avec une réalisation minimum de 30% des parkings demandés ; le solde des surfaces sera mis en réserve pour le stationnement et aménagé en espace vert.

Les surfaces initialement prévues en parking et qui n'ont pas été aménagées comme l'autorise le précédent paragraphe, pourront être utilisées pour une extension sans changement de destination de l'activité, et dans ce cas seulement. Les besoins nouveaux en stationnement seront

adaptés par un calcul établi au prorata de la surface hors œuvre nette des bâtiments existants et de leur extension.

#### 4 - Autres usages

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les besoins seront confirmés par les autorités compétentes (santé, équipements sportifs et scolaires,...).

#### II - Dispositions particulières :

a) Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de places de stationnement si la preuve est faite que celles-ci ne peuvent être réalisées.

b) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés, à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de deux ans après le sinistre ou la démolition.

### **ARTICLE UEc 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS**

#### Dispositions générales :

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 75 m<sup>2</sup> de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement (voirie et places de parking) découvertes, au delà de 5 places, réalisées sur une même unité foncière, doivent être plantées à raison, au minimum, d'un arbre ou arbuste pour 150 m<sup>2</sup> de terrain, ou 5 m de haie pour 10 places comprenant des arbres ou arbustes.

3 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité conformément au plan des plantations qui accompagnera la demande d'autorisation "d'occuper et/ou d'utiliser" le sol. Les espèces plantées appartiendront pour l'essentiel à la végétation locale et le plan des plantations justifiera de ce choix en se référant à la liste de l'annexe documentaire du règlement.

#### Dispositions spécifiques :

Bureaux, commerces, activités :

a) Pour toute opération de construction, il sera aménagé en espace vert une aire couvrant au minimum 10% de la surface de l'unité foncière.

b) Pour toute opération de construction, les marges de recul longeant des aires d'évolution et de stationnement en vis à vis d'habitations, doivent comporter des plantations d'isolement constituées de plusieurs rangées d'arbres et/ou d'arbustes (espacement moyen 1 tous les 2 mètres).

Toutefois, les surfaces des trottoirs, chemins et espaces aménagés pour le déplacement des piétons et cycles sans moteur seront incluses dans les aires minimum exigées en a) et b) ci-dessus.

Les plantations seront constituées d'essences locales (voir la liste des essences en annexe du règlement).

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UEc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

#### ARTICLE UEc 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### ARTICLE UEc 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UEE**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

La zone UEE est exclusivement réservée à l'accueil d'installations spécifiques pour le traitement de l'eau.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les plans réglementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan réglementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan réglementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE UEE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions dans l'article 2.

### **ARTICLE UEE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Seules sont autorisées les constructions ou installations concourant aux traitements des eaux de l'activité économique en place (conserverie alimentaire), y compris les exhaussements et affouillements des sols et les installations indispensables pour le bon fonctionnement du système de traitement (poste électrique...)

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
  
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UEe-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC**

#### I - Accès automobile

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

#### II - Voirie

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

### **ARTICLE UEe 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE UEe 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UEe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les installations de traitement des eaux doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UEe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation sur limites séparatives est interdite.

La distance horizontale de tout point d'une installation de traitement des eaux au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

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

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

## **ARTICLE UEe 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE UEe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### II - Hauteur absolue

La hauteur absolue d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

## **ARTICLE UEe 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme)  
Sont notamment interdits : les bâtiments réalisés avec des moyens de fortune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE.**

### **I - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

### **II - CLOTURES**

Elles pourront être constituées de grilles ou de grillages ou de dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,8 mètres. Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les clôtures pleines devront être en briques ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Les plaques de ciment moulées ne peuvent excéder 0,5 mètres de hauteur.

Les murs bahut peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

## **ARTICLE UEe 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

## **ARTICLE UEe 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### **I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage**

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

## II – Obligation de planter

1 - La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons.

2 – Toutes installations ou dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

3 - Les plantations seront constituées d'essences listées dans la charte du parc naturel régional.

4 - Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé par une essence reprise dans l'annexe jointe au règlement.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UEe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

### ARTICLE UEe 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE Ue 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEm**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone correspond à l'emprise de la zone d'activités du Muguet. Sa vocation est d'accueillir notamment :

- des activités de type agroalimentaire, en écartant les activités polluantes et à risques,
- des bureaux d'études ou de Recherche/Développement dans des catégories d'activités diversifiées,
- des activités artisanales légères, exemple : parfumerie, hôtellerie, restauration... dans la mesure où il n'y a pas de risque de pollution et de nuisance.

Dans une bande de 200 m de part et d'autre de la RD 300, telle qu'elle figure au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type I (RD 300) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 29 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les plans réglementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan réglementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des waterings et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan réglementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE UEm1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas soit conformes à la vocation de la zone, soit mentionnées au chapitre II de l'article 1.

### **ARTICLE UEm2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les établissements d'activités conformes à la vocation qui comportent des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour

pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques conséquents pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone sous réserve du respect de la condition ci-après :

▶ Que la Collectivité Locale et l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire considèrent que le projet ne contrariera pas l'aménagement de la zone, ainsi que la conservation et le fonctionnement normal des équipements publics.

2 - Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés.

3 - Les dépôts à l'air libre compatibles avec le caractère environnemental de la zone à l'exclusion des déchets tels que pneus usés, etc ..., à condition qu'ils soient rendus invisibles depuis l'extérieur et notamment depuis les espaces publics.

4 - Les bâtiments et installations liés aux réseaux des services et équipements publics.

5.- Pour les commerces sont uniquement autorisés :

- les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan règlementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

- La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
  - Ne pas créer de caves ni sous-sols
  - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
  - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UEm-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC**

#### I - Accès automobile

L'accès sur la RD 300 est interdit.

L'accès sur la RD 207 est interdit, excepté pour les bâtiments et installations liés aux réseaux des services et équipements publics.

L'accès préservera au maximum l'aspect fonctionnel et paysager du fossé, des plantations et des clôtures réalisées initialement par l'aménageur en domaine public.

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - L'aspect de l'accès doit être compatible avec l'aménagement paysager en terme de matériaux-couleurs.

L'accès à chaque parcelle s'effectuera par la mise en place d'un pont au dessus du fossé. Sa largeur sera fonction de la nécessité qui s'impose au fonctionnement de l'entreprise.

Un busage ponctuel pourra être réalisé.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### II - Voirie

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

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

## **ARTICLE UEm4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression.

### **II - Desserte en eau industrielle**

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

### **III - Eaux pluviales**

On distingue deux réseaux : le réseau de ruissellement des eaux de voirie et celui des parcelles.

1 - Les eaux de voirie sont évacuées par une canalisation. Un séparateur déboureur d'hydrocarbure sera mis en place avant le rejet au fossé; il assurera l'épuration des eaux.

2 - Les eaux de parcelles. Chaque parcelle sera équipée de son propre système d'épuration (séparateur déboureur d'hydrocarbure) qui devront être, après épuration, rejetés dans les fonds prévus le long des voies.

### **IV - Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public séparatif.

### **V - Eaux résiduaires**

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements autorisés sur la zone est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## **ARTICLE UEm5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UEm6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - Implantation des constructions en bord de voie**

Les constructions doivent respecter les marges de recul des constructions déterminées au règlement graphique.

### **II - Implantation par rapport à la RD 300**

Toute construction doit être implantée avec une marge de recul minimum de 12 mètres par rapport à l'alignement de la RD 300.

L'orientation d'aménagement relative à la zone UEm (ZAC du Muguet), jointe au dossier de PLUi, présente la manière dont ont été pris en compte les aspects liés à la sécurité, aux nuisances, à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère de la zone. Elle permet ainsi la réduction de la bande d'inconstructibilité induite par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (« Loi Barnier »).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **ARTICLE UEm7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **ARTICLE UEm8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimum de 5 mètres.

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

### **ARTICLE UEm9 - EMPRISE AU SOL**

Toutefois le coefficient d'imperméabilisation ne pourra excéder 70%.

### **ARTICLE UEm10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Hauteur absolue**

Les constructions ne doivent pas excéder la hauteur de 12 mètres.

Le dépassement de cette hauteur ne peut être admis qu'en ce qui concerne des installations particulières pour des raisons fonctionnelles justifiées (cheminée, dispositif de levage, château d'eau, etc...), sur 25% maximum de la surface d'emprise.

Sous la ligne haute tension et dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de celle-ci, la hauteur des constructions est limitée, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UEm11- ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Dans le cadre de l'application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, la prise en compte de l'intégration au paysage passe par les aspects architecturaux cités ci-dessous.

### I - Aspect extérieur

1 - Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la localisation : "Entrée de ville et d'Agglomération", situation en frange de la cuvette du Marais de Saint-Omer, architecture vernaculaire et zone touristique.

2 - Les constructions adopteront une harmonie de formes et de volumes.  
Les couleurs sombres et neutres seront dominantes sur le blanc qui doit être d'usage très limité.  
Afin de respecter l'intégration à l'environnement, le blanc et les teintes claires sont proscrites pour les couvertures.

3 - Il est interdit d'employer à nu, en parement extérieur, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...). Les murs en parpaings non recouverts devront être peints.

### II - Clôtures

La clôture n'est pas souhaitée

Les clôtures doivent être constitués par des haies vives d'essences locales, les grillages seront de teinte vert foncé en treillis soudé, sur poteaux métalliques et seront rendus invisibles de l'espace public par des plantations correspondant à la végétation locale.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Toutefois cette hauteur pourra être majorée en fonction de nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle.

Certaines surfaces extérieures nuisent au paysage et nécessitent d'être fermées par des ouvrages de type clôtures. Celles-ci seront opaques et édifiées en bois de teinte foncée, doublé de végétations d'espèces locales.

Les clôtures installées par l'aménageur sont à maintenir et à remplacer si elles le nécessitent.

## **ARTICLE UEm12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les surfaces de revêtement parking devront utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service .
- b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## **ARTICLE UEm13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

### II – Obligation de planter

1 - Les espaces verts créés sont à protéger.

2 - 30% minimum de la surface de la parcelle doit être végétalisée. Se référer à la liste des végétaux régionaux en annexe II.

3 - Les aires de stationnement doivent être paysagées.

Les places de stationnement végétalisées, de type dalles béton-gazon, doivent être conçues de sorte que l'eau soit récupérée et traitée.

4 - Les surfaces non bâties et non aménagées en stockage, circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés comportant un arbre de haute tige d'essences locales (annexe II) pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

5 – Les dépôts doivent être masqués par une haie d'essences locales.

## *SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS*

## **ARTICLE UEm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE UEm 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE  
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE UEm 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE  
RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone est principalement affectée aux équipements publics ou à caractère public, aux équipements d'intérêt général, ainsi que toute installation ou construction nécessaire à leur fonctionnement.

Un sous-secteur UHa identifie un projet de maison de santé sur la commune de Bayenghem-les-Eperlecques.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions dans l'article UH 2.

### **ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 1 Les constructions, aménagements et installations constituant un équipement public ou d'intérêt collectif.
- 2 Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- 3 Les constructions à usage de bureau qui constituent le complément administratif ou technique des établissements autorisés.
- 4 L'extension des constructions existantes.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan règlementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## II – Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.

2 - Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

## **ARTICLE UH 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### I – DESSERTE EN EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### II - ASSAINISSEMENT

#### Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

#### Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public existantes ou à créer.
- Soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe de l'A26
- 100 m de la RD300
- 100 m de la RD942 (déviation)
- 100 m de la RD943 (déviation)
- 75 m de l'axe de la RD942
- 75 m de l'axe de la RD943
- 75 m de l'axe de la RD928

Dans le sous-secteur UHa, tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées :

- A une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD943, conformément à l'étude loi Barnier, joint au dossier de PLUi

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) Implantation sur limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

b) Implantations avec marges d'isolement :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment (L) qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

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

### **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

Dans le sous-secteur UHa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la surface totale du terrain.

### **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage droit.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Dans le sous-secteur UHa, la hauteur maximale des constructions au-dessus du terrain naturel ne doit pas dépasser les 8 mètres.

### **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les constructions doivent par leurs matériaux et leurs coloris s'intégrer dans l'environnement.

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

3 - Les clôtures pleines et les murs bahut doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings,...). Les éléments de ciment moulé sont déconseillés.

4 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas excéder la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Dans le sous-secteur UHa :

- les couleurs vives sont interdites
- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35°. Les toitures terrasse sont également autorisées.

## **ARTICLE UH 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux. Il est nécessaire de prévoir le cas échéant un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassage, des véhicules particuliers ou du transport collectif.

Dans le sous-secteur UHa, aucun stationnement en façade de la RD943 ne pourra être prévu.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## **ARTICLE UH 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager

- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

## II – Obligation de planter

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, haies mixtes constituées de plusieurs essences locales...

Les surfaces non affectées aux constructions, les aires de stationnement découvertes et les surfaces destinées à des circulations piétonnières devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Dans le sous-secteur UHa :

- les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.
- Les marges de recul par rapport aux voies publiques et privées doivent être paysagées

### *SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS*

#### **ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Supprimé par la loi ALUR

#### **ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### **ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone est destinée à recevoir des constructions ou des aménagements répondant aux besoins de la fréquentation touristique et de loisir, tels que parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping, caravaning, installations à usage sportif, récréatif, d'hébergement, de restauration...

Un sous-secteur ULe identifie un secteur mêlant à la fois activités touristiques et économiques.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les plans réglementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan réglementaire C. De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des waterings et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan réglementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes) sont interdits hormis ceux prévus à l'article UL 2.

### **ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires d'accueil de camping-car.
- 2 - Les parcs résidentiels de loisir destinés notamment à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de chalets
- 3 - Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements autorisés.
- 4 - Les installations et constructions à usage sportif, de loisir, d'hébergement, de restauration liées à l'accueil des touristes.
- 5 - Les garages collectifs de caravanes ainsi que les aires d'exposition-vente de caravanes.
- 6 - L'affouillement des sols lié aux opérations autorisées.

## 7 – Les équipements publics

En sus, dans le sous-secteur ULe sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage de commerces ou d'artisanat.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UL-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique, une voie d'eau classée wateringue, ou une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## II - Voirie

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

2 - Les parties de voie en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### I – DESSERTE EN EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### II - ASSAINISSEMENT

#### Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

#### Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions et installations doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, d'une installation ou d'une habitation légère de loisir au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres.

Dans le sous-secteur ULe, les constructions pourront s'implanter soit :

- en limites séparatives
- avec une marge d'isolement telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les parcs résidentiels de loisir, l'emprise au sol maximum des chalets ou constructions assimilées est fixée à 70 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### **II - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction d'habitation, destinée au gardiennage, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

La hauteur absolue est de 6 mètres maximum pour les chalets et autres constructions assimilées.

La hauteur absolue comptée du sol naturel avant aménagement est de 9 mètres maximum pour les autres constructions ou équipements, avec une tolérance de 50 centimètres pour l'adaptation au terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...),
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les coffrets techniques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

## **II - Clôtures**

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

1 - Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, les clôtures pleines peuvent être autorisées après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

3 - Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...) ainsi que les éléments de ciment moulé.

4 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

#### **A. Habitations de loisir, type chalets et constructions assimilées**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Sont interdits :

- Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquelette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

• Sont autorisées les constructions à ossature bois.

La brique doit être rouge.

##### 1°) Bardages

Les bardages seront en clins de bois ou produits dérivés de teinte foncée et mate.

Les bardages en matières synthétiques (PVC ...) ou métalliques sont interdits.

##### 2°) Toitures

Les toitures seront à double pente, avec un angle de 35° minimum.

La tuile doit être rouge teinté d'orangé.

Tout autre matériau de couverture doit être sombre.

Les ouvertures autorisées sont :

- Châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant.
- Les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

##### 3°) Clôtures

Elles pourront être constituées de haies végétales, de grilles ou de grillages doublés de haies vives ou de dispositifs à claire voie en bois comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

Les clôtures pleines devront être en briques, en briques et pierres, ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu. Les éléments de ciment moulé sont interdits.

### **B. Annexes**

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

### **C. Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

### **D. Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

## **ARTICLE UL 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

### **I - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le cas des parcs résidentiels de loisir, il est exigé une place de stationnement par lot. Ces emplacements seront réalisés en dehors des lots et regroupés en une ou plusieurs aires de stationnement.

Dans le cas d'un complexe hôtelier, il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre.

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins des visiteurs et de l'exploitation.

Pour les constructions à usage de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## **ARTICLE UL 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS**

### **I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage**

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

### **II – Obligation de planter**

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige, arbuste ou buisson pour 50 m<sup>2</sup> de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes au-delà de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et d'évolution.

3 - Les aires de stockage (citernes, ...) doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

4 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

5 - La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser liées au projet avec énumération des essences.

6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

7 - Les plantations seront constituées d'essences locales (voir la liste des essences en annexe du règlement).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## TITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUa**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

La zone 1AUa correspond aux zones d'urbanisation future à vocation mixte situées sur les communes du pôle urbain.

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront être réalisées en plusieurs tranches, sous réserve que celles-ci ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone tel que prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont également définies dans les orientations d'aménagement, qui sont opposables au public.

Cette zone a vocation à recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des waterings et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- 3 - Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, les aires d'accueil de camping-cars.
- 4 - Le stationnement isolé de caravanes.
- 5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- 6 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

7 - Les établissements d'élevage et d'engraissement.

8 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées relevant de la législation sur les installations classées.

## **ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 – Seules les constructions ci-après seront réalisables, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, qui pourront être réalisées en plusieurs tranches, et sous réserve que celles-ci ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone tel que prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- a) Les constructions à usage d'habitation,
- b) Les constructions à usage d'activités non classées ou de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
- c) Les commerces de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente
- d) La réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- e) -Les surfaces de ventes associées à une activité de production industrielle ou artisanale présente sur le site.
- f) Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives...
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

3 – Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.

4 – La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

5 – L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des waterings et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### II – Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.

2 - Les parties de voies en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

### III – Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les espaces publics, les constructions à usage d'habitation et les équipements publics devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

## **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### I – DESSERTE EN EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### II - ASSAINISSEMENT

#### Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

#### Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.  
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### Implantation des constructions en bord de voie

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie et de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer,
- soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.

Toutefois :

Lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement, soit avec une marge de recul d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

#### I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de l'article 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'appignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) sur une profondeur maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur sus-mentionnée - et sous réserve :
  - qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative ;
  - et que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45°, soit  $H = L + 3$  mètres.

## II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2L + 3$  mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### Dispositions particulières

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois :

Dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de

satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

### **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Le taux d'imperméabilisation ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

### **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

3 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

#### **II - Hauteur absolue**

La hauteur maximum des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout du toit :

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

#### **III - Dispositions particulières**

Lorsque les terrains sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ; si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est alors prise au milieu de chacune d'elle.

### **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **I – Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou

modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs, de l'alignement et de l'orientation dominante des constructions riveraines et voisines.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les paraboles seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

## **II – Dispositions particulières**

### **A. Constructions nouvelles à usage d'habitation et extensions**

#### 1. Matériaux

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

#### 2. Toitures

Les toitures seront soit :

- à 2 pans
- à 4 pans
- en toiture terrasse.

Les croupes faitières sont interdites.

Sont proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieilles et brunes ainsi que la tuile vernissée.

#### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

### 3. Clôtures

En front à rue et dans les marges de recul, les clôtures devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Dans le cas où les clôtures pleines sont autorisées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

### **B. Bâtiments agricoles**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

***Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles isolés, il est recommandé que ceux-ci soient traités en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale,
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête,

en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau,

en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.

Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

Dans le cas de bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat il est recommandé l'utilisation des teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

- ardoise RAL 5008
- brun RAL 8014
- vert foncé RAL 6005
- rouge foncé RAL 3005 (essentiellement pour toiture)

Les bardages bois seront à préférer aux bardages métalliques.

En couverture les plaques ondulées en fibre ciment seront de préférence teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite; des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.

Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont à proscrire.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.

Les murs en brique monolithe terre cuite seront de préférence recouverts d'un enduit qui répondent aux critères d'aspect et de teinte définies ci avant.

Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits seront de préférence d'une finition grattée : en site sensible, il pourra être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.

Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de préférence de la même teinte que les bardages et la couverture.

Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de préférence de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

### **C. Bâtiments d'activités**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

### III – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

### IV – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et que les précautions soient prises afin qu'ils n'impliquent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (nuisances sonores pour les aérothermes par exemple).

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

## **ARTICLE 1AUa 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

#### 1 - Constructions à usage d'habitation

a) Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

b) Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.

c) Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places imposé sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## 2 - Constructions à usage de commerces, bureaux, services publics

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, services et équipements publics.

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- b) Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.
- c) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m<sup>2</sup>, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## 3 - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus

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

## II - Dispositions particulières

a) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés par rapport à la situation antérieure.

b) Tous travaux (augmentation de surface de plancher, changement de destination) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure

où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

c) En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

### II – Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

6 – Les plantations seront constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE 1AUa 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE  
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE 1AUa 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE  
RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUb**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

La zone 1AUb correspond aux zones d'urbanisation future à vocation mixte situées sur les communes des entités paysagères.

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront être réalisées en plusieurs tranches, sous réserve que celles-ci ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone tel que prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont également définies dans les orientations d'aménagement, qui sont opposables au public.

Cette zone a vocation à recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des waterings et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- 3 - Les aménagements de terrains de camping et de caravanning, les aires d'accueil de camping-cars.
- 4 - Le stationnement isolé de caravanes.
- 5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...

6 – Les bâtiments d'exploitation agricole.

7 - Les établissements d'élevage et d'engraissement.

8 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées relevant de la législation sur les installations classées.

## **ARTICLE 1Aub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 – Seules les constructions ci-après seront réalisables, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, qui pourront être réalisées en plusieurs tranches, et sous réserve que celles-ci ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone tel que prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- a) Les constructions à usage d'habitation,
- b) Les constructions à usage d'activités non classées ou de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
- c) Les commerces de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- d) La réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- e) Les surfaces de ventes associées à une activité de production industrielle ou artisanale présente sur le site.
- f) Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives...
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

3 – Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.

4 – La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

5 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan règlementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des waterings et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1Aub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### II – Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.

2 - Les parties de voies en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

### III – Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les espaces publics, les constructions à usage d'habitation et les équipements publics devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

## **ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### I – DESSERTE EN EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### II - ASSAINISSEMENT

#### Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduelles agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

#### Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE 1Aub 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### Implantation des constructions en bord de voie

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie et de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer
- soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.

Toutefois :

Lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement, soit avec une marge de recul d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

#### I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de l'article 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'approprier sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) sur une profondeur maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur sus-mentionnée - et sous réserve :
  - qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative ;
  - et que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45°, soit  $H = L + 3$  mètres.

## II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2L + 3$  mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### Dispositions particulières

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois :

Dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de

satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

### **ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL**

Le taux d'imperméabilisation ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

### **ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

3 - Si la construction est édifée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

#### **II - Hauteur absolue**

La hauteur maximum des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage droit.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

#### **III - Dispositions particulières**

Lorsque les terrains sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ; si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est alors prise au milieu de chacune d'elle.

### **ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **I – Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou

modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs, de l'alignement et de l'orientation dominante des constructions riveraines et voisines.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les paraboles seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

## **II – Dispositions particulières**

### **A. Constructions nouvelles à usage d'habitation et extensions**

#### 1. Matériaux

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

#### 2. Toitures

Les toitures seront soit :

- à 2 pans
- à 4 pans
- en toiture terrasse.

Les croupes faitières sont interdites.

Sont proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faitage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

### 3. Clôtures

En front à rue et dans les marges de recul, les clôtures devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Dans le cas où les clôtures pleines sont autorisées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

### **B. Bâtiments agricoles**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

***Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles isolés, il est recommandé que ceux-ci soient traités en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale,
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête,

en implantant si possible les lignes de faitages parallèlement aux courbes de niveau,

en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.

Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

Dans le cas de bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat il est recommandé l'utilisation des teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

- ardoise RAL 5008
- brun RAL 8014
- vert foncé RAL 6005
- rouge foncé RAL 3005 (essentiellement pour toiture)

Les bardages bois seront à préférer aux bardages métalliques.

En couverture les plaques ondulées en fibre ciment seront de préférence teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite; des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.

Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont à proscrire.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.

Les murs en brique monolithe terre cuite seront de préférence recouverts d'un enduit qui répondent aux critères d'aspect et de teinte définies ci avant.

Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits seront de préférence d'une finition grattée : en site sensible, il pourra être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.

Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de préférence de la même teinte que les bardages et la couverture.

Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de préférence de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

### **C. Bâtiments d'activités**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

### III – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

### IV – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et que les précautions soient prises afin qu'ils n'impliquent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (nuisances sonores pour les aérothermes par exemple).

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

## **ARTICLE 1Aub 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

#### 1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- b) Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.
- c) Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places imposé sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces

bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## 2 - Constructions à usage de commerces, bureaux, services publics

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, services et équipements publics.

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- b) Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.
- c) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m<sup>2</sup>, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## 3 - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus

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

## II - Dispositions particulières

a) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés par rapport à la situation antérieure.

b) Tous travaux (augmentation de surface de plancher, changement de destination) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

c) En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 1Aub 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### **I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage**

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

### **II – Obligation de planter**

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

6 – Les plantations seront constituées d'essences locales.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE 1Aub 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE  
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE 1Aub 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE  
RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future à vocation économique où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### **ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits excepté ceux énumérés à l'article 2.

Sont notamment interdits :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et les aires d'accueil de camping-car.
- Les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation.

### **ARTICLE 1AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les établissements à usage d'activité, y compris ceux comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques

importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.

2 - L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.

3 - Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et d'hébergement hôtelier

4 - Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés.

5 – Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux.

6 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture et à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan règlementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des waterings et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols

- Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
- Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AUe-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3 - Si un terrain est desservi par des voies d'importances différentes, toute construction ou extension n'est autorisée sur ce terrain que s'il est desservi exclusivement par la voie d'importance la plus faible.

4.-. Les accès directs des lots depuis la RD928 sont interdits. La zone sera accessible uniquement depuis la rue de Hollande.

#### II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.

2.-.La largeur de chaussée devra permettre le passage des poids lourds.

3 - Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

### ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## II - Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau public de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

Eau industrielle : aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

## III - Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

## IV - Eaux usées

1 – Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 – En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

3 – Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

## V - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3 – En fonction des activités, le raccordement au réseau d’assainissement pourra être assujéti à la rédaction d’une convention avec l’exploitant du réseau d’assainissement et de la station d’épuration.

## VI – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l’être également. En cas d’opération d’aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### I - Implantation des constructions en bord de voie

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l’alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer.

Toutefois peuvent être admises sur les marges de reculement des constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, coffrets techniques, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

En dehors des espaces urbanisés, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l’urbanisme, les constructions concernées devront être implantées à :

- 100 m de l’axe de l’A26
- 100 m de l’axe de la RD300
- 100 m de l’axe de la RD942 (déviation)
- 100 m de l’axe de la RD943 (déviation)
- 75 m de l’axe de la RD942
- 75 m de l’axe de la RD943
- 75 m de l’axe de la RD928

La réalisation d’une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l’urbanisme et des paysages permet de réduire ces reculs.

Sur Wizernes, la façade de toute construction doit être édifiée avec un recul de 20 mètres de l’axe de la RD928. Une étude loi Barnier est jointe au dossier au titre des articles L.111-6 à 10 du code de l’Urbanisme (ancien article L.111-1-4).

Sur Zouafques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres de l’axe de la RD943 et 40 mètres de l’axe de l’A26. Une étude loi Barnier est jointe au dossier au titre des articles L.111-6 à 10 du code de l’Urbanisme (ancien article L.111-1-4).

### II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif d’une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s’implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois :

a) Lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (dispositions conformes à la réglementation en vigueur), peut être accordée, sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, soit une diminution de cette distance, soit l'autorisation de construire en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il y a coïncidence entre la limite séparative et la limite de la zone 1AUe.

b) Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit  $H \leq L$  minimum.

Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.  
Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

## **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature établies en superstructure ne peut excéder 75 % de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point soit de l'alignement opposé, soit de la limite de recul obligatoire qui s'y substitue, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Pour le calcul de cette hauteur n'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, etc ...

## II - Hauteur absolue

Les constructions ne doivent pas excéder 15 mètres au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur ne peut être admis qu'en ce qui concerne des installations particulières pour des raisons fonctionnelles justifiées (cheminée, dispositif de levage, château d'eau, etc...).

## **ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### I - Aspect extérieur

1 - Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la proximité des zones d'habitat.

Les façades d'une même construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

2 – Les matériaux utilisés doivent participer à la qualité de la construction. Il est interdit d'employer en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être peints ou recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses,...). Les murs de parpaings non recouverts devront être peints.

3.- L'utilisation de tout type de dispositif destiné aux économies d'énergie, à la gestion des eaux pluviales, etc...est autorisée sous conditions que ces dispositifs soient intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural soit minimisée.

### II - Clôtures

Le traitement des clôtures sera homogène. Celles-ci seront discrètes.

1 – Les clôtures pleines sont autorisées :

- si elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines.
- afin de bien isoler les points de stockage de produits dangereux, d'assurer la protection du personnel, celle des usagers des voiries et d'éviter la diffusion accidentelle des produits dans l'environnement.

2 – Leur hauteur doit être déterminée strictement en fonction de ces nécessités.

3 – Lorsque les clôtures seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

4 – Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **ARTICLE 1AUe 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement du personnel seront déterminés en fonction du nombre des emplois (éventuellement pondéré par la prise en compte de l'organisation des postes de travail) et de la qualification des emplois.

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois,
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus.

## **ARTICLE 1AUe 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

## II – Obligation de planter

1 - Lorsque la zone 1AUe est contiguë à une zone d'habitat ou à une zone de protection de site (zone N), les marges de recul, tant en front à rue qu'en limite séparative, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les 5 mètres au minimum.

Des aménagements paysagers doivent favoriser l'intégration visuelle des bâtiments (plantations, haies vives, bosquets, ...).

2 - Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés comportant un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

3 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige.

4 - Les plantations seront constituées d'essences locales.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 1AUe- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS\* (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR.

#### ARTICLE 1AUe 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### ARTICLE 1AUe 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone à urbaniser ultérieurement. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est conditionnée à la mise en place d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les plans réglementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan réglementaire C. De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des waterings et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan réglementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols hormis ceux prévus à l'article 2AU 2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.

2 - La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

3 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou nécessaires à la desserte par les réseaux.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des waterings et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
  
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

#### II - Voirie

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

#### III – Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les espaces publics, les constructions à usage d'habitation et les équipements publics devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

## **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **I – DESSERTE EN EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées**

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### **Eaux résiduaires**

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

## Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée ouverte au public existante ou à créer,
- soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte ouverte au public, existante ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

En dehors des espaces urbanisés, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe de l'A26
- 100 m de l'axe de la RD300
- 100 m de l'axe de la RD942 (déviation)
- 100 m de l'axe de la RD943 (déviation)
- 75 m de l'axe de la RD942
- 75 m de l'axe de la RD943
- 75 m de l'axe de la RD928

La réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages permet de réduire ces reculs.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite urbaine d'habitat, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ), sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.  
Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la proximité des zones d'habitat et s'intégrer dans l'environnement.

### **ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

### **ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

#### **I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage**

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

## II – Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3.a) – Pour toute opération de logements collectifs ou semi-collectifs réalisée sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000m<sup>2</sup>, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, doivent couvrir au moins 10% de la surface de l'unité foncière. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain. Des jeux d'enfants y seront aménagés. Son implantation sera conforme à sa vocation.

3.b) Dans les autres cas de construction de logements, pour toute opération groupée supérieure à un hectare, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, devront couvrir au moins 5% de l'unité foncière. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 500m<sup>2</sup>. Des jeux d'enfants y seront aménagés.

4 – La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

5 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige

6 – Les plantations seront constituées d'essences locales.

### *SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS*

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE  
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE  
RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

**TITRE 4**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone naturelle doit, en raison de l'importance de l'activité agricole, rester affectée à la culture et à l'élevage.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesures préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone agricole est concernée par la présence de zones humides. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur.

La zone comprend :

- un sous-secteur Ae qui identifie les activités économiques isolées existantes en zone agricole.
- Un sous-secteur Ah identifie les équipements publics ou d'intérêt collectif existants en zone agricole
- un sous-secteur Ap identifie des espaces agricoles concernés par des enjeux environnementaux.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, excepté ceux prévus à l'article A 2.

Toute construction est interdite à l'intérieur des cônes de vue identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 – La création, l'extension, l'amélioration du confort et de la solidité des bâtiments, installations, constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

2 – Les constructions à usage d’habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...) lorsqu’elles sont indispensables au fonctionnement de l’exploitation et de l’activité agricole nécessitant la présence permanente de l’exploitant (notamment pour assurer les soins aux cheptels présents sur site) et à condition que le recul de ce logement soit inférieur à 100 mètres par rapport aux bâtiments d’exploitation.

3 – La création, l’extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles telles que définies à l’article L.311-1 du code rural.

Pour les bâtiments et installations liées au tourisme rural, ils devront avoir pour support l’exploitation agricole et devront être implantés à l’intérieur du siège d’exploitation ou sur des parcelles attenantes au siège d’exploitation.

4 –Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l’intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d’élevages existants et les contraintes s’attachant à ce type d’activités (distance d’implantation, plan d’épandage...);
- l’unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d’eau et d’électricité; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l’eau potable ou l’énergie;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d’hôtes, gîtes ruraux...), habitation, bureaux ou artisanat; équipements recevant du public, salle de réception...
- l’extension du bâtiment bénéficiant d’un changement de destination n’est possible qu’une seule fois et dans la limite de 20% de l’emprise au sol du bâtiment identifié au plan de zonage au moment de l’approbation du Plan Local d’Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

5– Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l’exception des éoliennes.

6– Les abris pour animaux, en lien avec une construction existante en zone urbaine et ne rentrant pas dans le cadre d’une exploitation agricole, dans le respect de l’article A9.

7– La création et la restauration de mares pourront être autorisés sous réserve de ne pas engendrer d’impact hydrologique ou chimique pour les cours d’eau ou la nappe phréatique

8– Le changement de destination du patrimoine bâti identifié au titre de l’article L.151-19 du code de l’Urbanisme dès lors que :

- il ne compromet pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- il n’a pas vocation à accueillir des activités, qui, par leurs nuisances, se révéleraient incompatibles avec la caractère de la zone, telles que activités industrielles ou logistiques,
- il ne nécessite pas l’extension des réseaux publics (voirie, réseaux secs et assainissement)

Concernant le logement, un seul logement sera autorisé par bâtiment identifié.

9– Pour les habitations existantes à la date d’approbation du PLUi :

- La reconstruction des constructions détruite après sinistre,
- La réhabilitation des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi,
- L’extension des constructions usage d’habitation existantes sous réserve que l’extension ne représente pas plus de 30% de l’emprise au sol de la construction existante à la date

d'approbation du PLUI et par unité foncière et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires au total,

- La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, les piscines,
- Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (tels que la transformation en gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

10- Pour les exploitations agricoles identifiées en zone humide ou en zone à dominante humide, conformément au plan réglementaire B :

- les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole devront être situées à moins de 30 m des bâtiments existants, sauf éloignement plus important nécessité par un label ou une impossibilité technique à justifier,
- les exhaussements, affouillements et l'imperméabilisation ne seront autorisés que s'ils sont strictement limités à l'emprise du projet.

Dans le sous-secteur Ae, sont seules autorisées :

1.-.La reconstruction des constructions détruites après sinistre « sous réserve que les constructions ne soient pas concernées par des risques inondations susceptibles de mettre en péril la vie de ses occupants ».

2.-.L'extension des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
- que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

3.-. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements

4.-. Les constructions et installations liées aux services et équipements publics.

Dans le sous-secteur Ah, sont seules autorisées :

1.-. Les constructions constituant un équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone,

Dans le sous-secteur Ap, sont seules autorisées :

1 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés,

2 – Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exception des éoliennes.

3 – Les huttes de chasse, tonnes, gabions, hutteaux ou autres postes fixes régulièrement édifiés pourront être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de déplacement, conformément à la réglementation en vigueur.

4– La restauration de mares pourra être autorisée sous réserve de ne pas engendrer d'impact hydrologique ou chimique pour les cours d'eau ou la nappe phréatique

5– Le changement de destination du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dès lors que :

- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- il n'a pas vocation à accueillir des activités, qui, par leurs nuisances, se révéleraient incompatibles avec la caractère de la zone, telles que activités industrielles ou logistiques
- il ne nécessite pas l'extension des réseaux publics (voirie, réseaux secs et assainissement)

Concernant le logement, un seul logement sera autorisé par bâtiment identifié.

6 – Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi :

- La reconstruction des constructions détruite après sinistre,
- La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des constructions usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires au total,
- La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, les piscines,
- Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (tels que la transformation en gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

7 – Pour les habitations de loisir de type chalet existantes à la date d'approbation du PLUi :

1. Les travaux et les extensions visant à améliorer le confort ou la solidité de l'habitat de loisir type chalet existant, dans le respect de l'article A9.
2. La construction de bâtiments annexes ou de dépendances dont la surface n'excède pas 12m<sup>2</sup> et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des waterings et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :

- La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
- La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et de 20% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - Les installations et bâtiments agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (réhausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter la pollution du milieu aquatique...)

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

#### II - Voirie

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

### ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### I – DESSERTE EN EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## II - ASSAINISSEMENT

### Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### Eaux résiduaires

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

### Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR

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

Les constructions à usage d'habitation et les installations à usage agricole doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants et pour permettre le prolongement de ceux-ci, la marge de recul peut être réduite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau.

En dehors des espaces urbanisés, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe de l'A26
- 100 m de l'axe de la RD300
- 100 m de l'axe de la RD942 (déviation)
- 100 m de l'axe de la RD943 (déviation)
- 75 m de l'axe de la RD942
- 75 m de l'axe de la RD943
- 75 m de l'axe de la RD928

La réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages permet de réduire ces reculs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

### **I - Implantation sur limites séparatives**

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- b) pour s'approprier sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
- c) dans le cas d'une extension de constructions existantes,
- d) si la construction est réalisée d'une limite séparative à l'autre, celle-ci doit permettre un accès direct depuis la voirie au système d'assainissement individuel.

### **II - Implantation avec marges d'isolement**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée

horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Les établissements d'élevage relevant du régime des installations classées doivent être éloignés des zones urbaines d'habitat et des zones d'urbanisation future d'habitat conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Les abris pour animaux, ne rentrant pas dans le cadre d'une exploitation agricole, ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le sous-secteur Ae, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 150 m<sup>2</sup>.

Dans le sous-secteur Ah, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles, mesurée au-dessus du sol naturel, ne pourra excéder 15 mètres.

Dans les sous-secteur Ae, la hauteur maximale des constructions à usage d'activités et d'habitation

est fixée à 8 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur Ah, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **I – Principe général**

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

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs, de l'alignement et de l'orientation dominante des constructions riveraines et voisines.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les paraboles seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

### **II – Dispositions particulières**

#### **A. Bâtiments agricoles**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

***Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles isolés, il est recommandé que ceux-ci soient traités en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale,
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête,

en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau,

en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.

Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

Dans le cas de bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat il est recommandé l'utilisation des teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

- ardoise RAL 5008
- brun RAL 8014
- vert foncé RAL 6005
- rouge foncé RAL 3005 (essentiellement pour toiture)

Les bardages bois seront à préférer aux bardages métalliques.

En couverture les plaques ondulées en fibre ciment seront de préférence teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite; des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.

Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont à proscrire.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.

Les murs en brique monolithe terre cuite seront de préférence recouverts d'un enduit qui répondent aux critères d'aspect et de teinte définies ci avant.

Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits seront de préférence d'une finition grattée : en site sensible, il pourra être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.

Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de préférence de la même teinte que les bardages et la couverture.

Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de préférence de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

## **B. Constructions d'habitation existantes édifiées avant 1950**

### 1. Volumétrie

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation s'attachera à la restitution de l'architecture traditionnelle ou à la recherche de l'architecture locale.

Les différences de volume entre plusieurs constructions composant un même ensemble bâti doivent être conservées lorsque ces différences présentent un intérêt architectural, patrimonial ou paysager. Pour les ensembles agricoles (habitation grange) édifiés avant 1950, la volumétrie actuelle doit être conservée.

### 2. Matériaux

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Le recouvrement à l'aide d'enduits projetés et de crépis sont interdits.

Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

### 3. Baies

Toute création de baie devra être conçue de manière à s'intégrer à la composition existante.

Toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française. Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

Côté voie, les nouveaux percements devront être alignés sur les fenêtres existantes et reprendre des proportions équivalentes.

#### 4. Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension ou d'annexes.

Les croupes faitières sont interdites.

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire en terre cuite rouge-orangé non vieilli).

Sont notamment proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

Les tabatières, verrières et châssis rampants plus hauts que larges sont autorisés.

Les lucarnes seront à deux ou 3 versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes.

Les lucarnes seront axées sur les baies ou les trumeaux entre les baies d'une même façade.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

#### Conduits de cheminée :

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

Il ne peut être créé de cheminée qu'au faitage de la construction.

#### 5. Clôtures

Les clôtures existantes devront être maintenues dès lors qu'elles présentent un intérêt historique ou architectural.

Les clôtures seront de préférence végétales, constituées d'essences locales.

Dans le cas de clôtures pleines, celles-ci devront être constituées de briques, ou de briques et de pierres. Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

### **C. Constructions d'habitation édifiées après 1950 et extensions**

#### **1. Volumétrie**

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.
- Les pastiches de styles non adaptés au caractère de la région.
- Les plaques de béton et les bardages ainsi que les constructions de plastique.
- L'utilisation de matériaux dégradés tels que les parpaings cassés, tôles rouillées.
- Les bâtiments annexes lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune ;

#### **2. Matériaux**

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

#### **3. Toitures**

Les toitures seront soit :

- à 2 pans
- à 4 pans
- en toiture terrasse.

Les croupes faitières sont interdites.

Sont proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieilles et brunes ainsi que la tuile vernissée.

Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

#### **4. Clôtures**

En front à rue et dans les marges de recul, les clôtures devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Dans le cas où les clôtures pleines sont autorisées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est

notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).  
Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

#### **D. Bâtiments d'activités**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

### **III – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

### **IV – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et que les précautions soient prises afin qu'ils n'impliquent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (nuisances sonores pour les aérothermes par exemple).

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

## **V – Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la démolition totale ou partielle d'une construction, ou d'un ensemble de constructions, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est proscrite.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments)
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (matériaux ; teintes ; modénatures)

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### **I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage**

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

## II – Obligation de planter

1 - Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et arbustes d'essences locales, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

2 - Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et arbustes d'essences locales.

3 - Les plantations seront d'essences locales.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

#### ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

**TITRE 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages où l'on trouve quelques habitations.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesures préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone comprend :

- un sous-secteur Na, secteur de zone naturelle à protéger correspondant aux aménagements à caractère sportif, de loisir, ou touristique ne comportant que des ouvrages de superstructure très limités et compatibles avec l'environnement.
- un sous-secteur Nc correspond au périmètre d'exploitation des carrières,
- un sous-secteur Nd, secteur de zone naturelle à protéger, correspondant à des terrains de dépôts
- un sous-secteur Ne, secteur de zone naturelle à protéger accueillant des activités économiques
- un sous-secteur Nj, secteur de zone naturelle à protéger accueillant des jardins familiaux
- un sous-secteur Nl, secteur de zone naturelle à protéger à vocation touristique et de loisirs

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, hormis ceux prévus à l'article N 2.

Dans le sous-secteur Nl, le comblement des plans d'eau est interdit.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 – Les affouillements et exhaussements du sol si ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés,

2 – Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exception des éoliennes.

3.- . Les espaces publics, aménagés et ouverts au public (de type chemins de randonnée) dans la mesure où ils s'intègrent à l'environnement et n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site,

4 – Les aménagements liés à la gestion des sites,

5. -La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation.

6– Les huttes de chasse, tonnes, gabions, hutteaux ou autres postes fixes régulièrement édifiés pourront être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de déplacement, conformément à la réglementation en vigueur.

7– La restauration de mares pourra être autorisée sous réserve de ne pas engendrer d'impact hydrologique ou chimique pour les cours d'eau ou la nappe phréatique

8– Le changement de destination du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dès lors que :

- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- il n'a pas vocation à accueillir des activités, qui, par leurs nuisances, se révéleraient incompatibles avec la caractère de la zone, telles que activités industrielles ou logistiques
- il ne nécessite pas l'extension des réseaux publics (voirie, réseaux secs et assainissement)

Concernant le logement, un seul logement sera autorisé par bâtiment identifié.

9 – Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi :

1. La reconstruction des constructions détruite après sinistre,
2. La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
3. L'extension des constructions usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI et dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire au total,
4. La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,
5. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, les piscines,
6. Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (tels que la transformation en gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

10– Pour les habitations de loisir existantes de type chalet existants à la date d'approbation du PLUi :

1. Les travaux et les extensions visant à améliorer le confort ou la solidité de l'habitat de loisir type chalet existant, dans le respect de l'article N9.
2. La construction de bâtiments annexes ou de dépendances dont la surface n'excède pas 12m<sup>2</sup> et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,

Dans le sous-secteur Na :

1. Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la découverte des milieux :
  - a. les installations culturelles et socio-éducatives ayant pour objet la promotion, la connaissance du milieu naturel dans la mesure où leur taille et leur nature n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site.
2. Les espaces publics, aménagés et ouverts au public (de type chemins de randonnée) dans la mesure où ils s'intègrent à l'environnement et n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site.
3. Les aménagements liés à la gestion des sites
4. Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.
5. La création d'une pièce supplémentaire à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
6. La construction de dépendances ou annexes sur l'unité foncière dans le respect de l'article 9 – emprise au sol.

Dans le sous-secteur Nc, sont seuls autorisés :

1. Les exploitations de carrière dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition que soient imposées toutes les prescriptions utiles pour protéger la nappe phréatique et permettre la réutilisation des terrains.

Dans le sous-secteur Nd, sont seuls autorisés:

1. Les exhaussements et les affouillements des sols relatifs aux zones de dépôt
2. Les installations, équipements, constructions et aménagement liés à l'exploitation des canaux,
3. Les clôtures pendant la durée des travaux d'aménagement du terrain et pendant la durée d'interdiction d'accès du site au public,
4. Les dépôts de matériaux de curage/recalibrage nécessaires à l'entretien et la modernisation des canaux, y compris des ouvrages annexes (fossés et contre fossés), gérés par VNF,
5. Le déboisement et le défrichement préalablement aux opérations de dépôts.

Dans le sous-secteur Ne, sont seules autorisées :

- 1.-. La reconstruction des constructions détruites après sinistre « sous réserve que les constructions ne soient pas concernées par des risques inondations susceptibles de mettre en péril la vie de ses occupants ».
- 2.-. Les nouveaux bâtiments à usage d'activités si ils sont en lien avec une activité existante à la date d'approbation du PLUi.
- 3.-.L'extension des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
  - que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- 4.-. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements

## 5.-. Les constructions et installations liées aux services et équipements publics.

### Dans le sous-secteur Nj :

1. Les abris de jardin, les clôtures ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux jardins familiaux dans le respect des articles N 9 et N10.
2. La création d'une pièce supplémentaire à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
3. La construction de dépendances ou annexes sur l'unité foncière dans le respect de l'article 9 – emprise au sol.

### Dans le sous-secteur NI :

1. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires d'accueil de camping-car.
2. Les parcs résidentiels de loisir destinés notamment à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de chalets
3. Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements autorisés.
4. Les installations et constructions à usage sportif, de loisir, d'hébergement, de restauration sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité en place.
5. Les garages collectifs de caravanes ainsi que les aires d'exposition-vente de caravanes.
6. L'affouillement et l'exhaussement des sols liés aux opérations autorisées.
7. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
8. La création de plans d'eau ou d'extension de plans d'eau sous réserve que ces derniers n'engendrent pas d'impacts hydrologiques, écologiques ou chimiques négatifs pour les cours d'eau ou la nappe

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des waterings et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et de 20% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités

- Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
- Les installations et bâtiments agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (réhausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter la pollution du milieu aquatique...)

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

#### II - Voirie

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

### ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### I – DESSERTE EN EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

#### Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public, existantes ou à créer.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et pour permettre le prolongement de ceux-ci, la marge de recul peut être réduite.

En dehors des espaces urbanisés, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

9. 100 m de l'axe de l'A26

10. 100 m de l'axe de la RD300

11. 100 m de l'axe de la RD942 (déviation)
12. 100 m de l'axe de la RD943 (déviation)
13. 75 m de l'axe de la RD942
14. 75 m de l'axe de la RD943
15. 75 m de l'axe de la RD928

La réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages permet de réduire ces reculs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I - Implantation sur limites séparatives**

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
- c) dans le cas d'une extension de constructions existantes,
- d) si la construction est réalisée d'une limite séparative à l'autre, celle-ci doit permettre un accès direct depuis la voirie au système d'assainissement individuel.

### **II – Implantation avec marges d'isolement**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des habitations de loisir sera comprise entre 20 et 70 m<sup>2</sup>.

Les abris pour animaux ne pourront pas excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

En secteur Na, l'emprise au sol des constructions ou installations ne pourra dépasser 12 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Dans le sous-secteur Ne, l'emprise au sol des nouvelles constructions est fixée à 20% maximum de l'enveloppe existante à la date d'approbation du PLUi.

Dans le sous-secteur Nj, chaque abri de jardin ne pourra excéder 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi ne pourra pas excéder 20m<sup>2</sup>.

Dans le sous-secteur Ni, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des extensions ne pourra excéder celle des constructions existantes.

La hauteur des annexes et dépendances ne pourra excéder 4 mètres.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Dans le sous-secteur Na, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

Dans le sous-secteur Ne, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à celle des constructions existantes.

Dans le sous-secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **I – Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou

modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs, de l'alignement et de l'orientation dominante des constructions riveraines et voisines.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'architecture des constructions s'inscrit dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les paraboles seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

## **A. Constructions d'habitation existantes édifiées avant 1950**

### **1. Volumétrie**

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation s'attachera à la restitution de l'architecture traditionnelle ou à la recherche de l'architecture locale.

Les différences de volume entre plusieurs constructions composant un même ensemble bâti doivent être conservées lorsque ces différences présentent un intérêt architectural, patrimonial ou paysager. Pour les ensembles agricoles (habitation grange) édifiés avant 1950, la volumétrie actuelle doit être conservée.

### **2. Matériaux**

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Le recouvrement à l'aide d'enduits projetés et de crépis sont interdits.

Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

### 3. Baies

Toute création de baie devra être conçue de manière à s'intégrer à la composition existante.

Toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française. Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

Côté voie, les nouveaux percements devront être alignés sur les fenêtres existantes et reprendre des proportions équivalentes.

### 4. Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension ou d'annexes.

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire en terre cuite rouge-orangé non vieilli).

Sont notamment proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

Les tabatières, verrières et châssis rampants plus hauts que larges sont autorisés.

Les lucarnes seront à deux ou 3 versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes.

Les lucarnes seront axées sur les baies ou les trumeaux entre les baies d'une même façade.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

Conduits de cheminée :

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

Il ne peut être créé de cheminée qu'au faîtage de la construction.

## 5. Clôtures

Les clôtures existantes devront être maintenues dès lors qu'elles présentent un intérêt historique ou architectural.

Les clôtures seront de préférence végétales, constituées d'essences locales.

Dans le cas de clôtures pleines, celles-ci devront être constituées de briques, ou de briques et de pierres. Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Dans le sous-secteur Nj, les clôtures pleines sont interdites.

## **B. Constructions d'habitation édifiées après 1950 et extensions**

### 1. Volumétrie

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.
- Le pastiches de styles non adaptés au caractère de la région.
- Les plaques de béton et les bardages ainsi que les constructions de plastique.
- L'utilisation de matériaux dégradés tels que les parpaings cassés, tôles rouillées.
- Les bâtiments annexes lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune ;

## 2. Matériaux

Les enduits, lorsqu'ils sont autorisés, seront de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive ou sombre sont proscrits.

## 3. Toitures

Les toitures seront soit :

- à 2 pans
- à 4 pans
- en toiture terrasse.

Les croupes faitières sont interdites.

Sont proscrites toutes les couvertures ou ondulés opaques ou translucides (plastique, ciment, tôle...), les tuiles vieillies et brunes ainsi que la tuile vernissée.

### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

## 4. Clôtures

En front à rue et dans les marges de recul, les clôtures devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Dans le cas où les clôtures pleines sont autorisées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

### **III – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

### **IV – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et que les précautions soient prises afin qu'ils n'impliquent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (nuisances sonores pour les aérothermes par exemple).

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

### **V – Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la démolition totale ou partielle d'une construction, ou d'un ensemble de constructions, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est proscrite.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments)
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (matériaux ; teintes ; modénatures)

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### **I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage**

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.
- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

### **II - Obligation de planter**

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans le périmètre des zones natura 2000, cette obligation ne s'impose pas.

2 – Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ou coffrets techniques, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

3 - Les plantations seront d'essences locales.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

**ANNEXE DOCUMENTAIRE**

# SOMMAIRE

LEXIQUE ..... Page 288

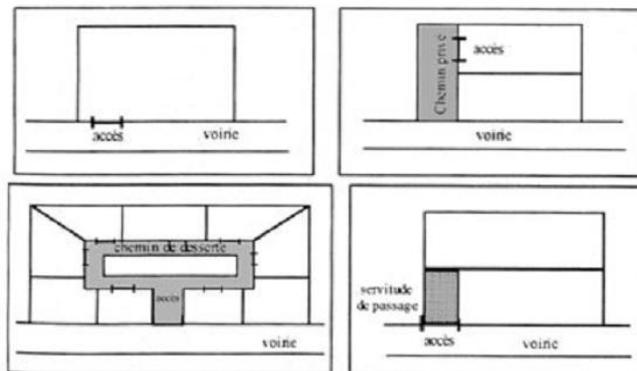
EXPLICATIONS ET ILLUSTRATIONS  
DE CERTAINS ARTICLES ..... Page 295

INFORMATIONS ESPACES BOISES  
ET PLANTATIONS ..... Page 298

*LEXIQUE*

## ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



## ACROTERE

Partie des façades en saillie au dessus d'une toiture terrasse.

## ALIGNEMENT

Limite entre le domaine privé et le domaine public, fixée par l'Administration, le long d'une voie.

## AJOUTS

Ce qui vient après ; "des dépendances après le corps de bâtiment principal".

## ANNEXE

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

## BANNE

Store de toile disposé en auvent au dessus des larges baies, des façades de magasins et terrasses de café. Leur hauteur est l'avancée sur la voie publique est règlementée par la municipalité.

## BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

## BELLE-VOISINE

Suite de châssis de toits juxtaposés dans une même lucarne.

## CHABLIS

Arbre déraciné et tombé au sol pour des raisons propres (mauvais enracinement, agression biologique...) ou externes (tempête, foudre, chute d'arbres ou de rochers, etc.).

## CHANGEMENT DE DESTINATION

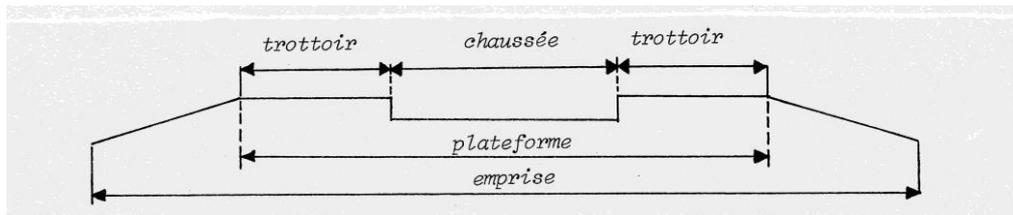
Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

## CHASSIS RAMPANT

Fenêtre de toit dont le châssis suit la pente de la toiture.

## CHAUSSEE

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.



## CHIEN ASSIS

Fenêtre de toit de type lucarne, à un seul rampant

## CLOTURE

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

## COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

## COMMERCE

La notion de commerce, au sens du règlement du PLUi, recouvre tous les commerces de détail, le commerce de gros ainsi que la restauration.

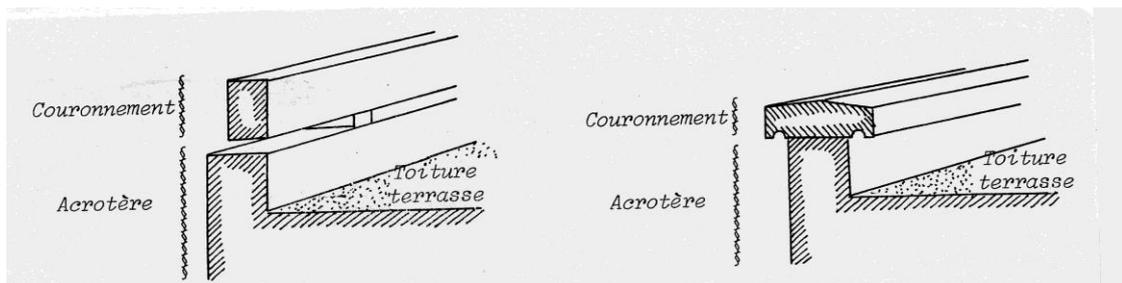
La restauration ne sera toutefois pas concernée par l'interdiction d'implantation des commerces de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de vente, puisque les restaurants ne comptent pas de surface de vente.

## CONTIGU

Qui touche une limite, qui est accolé à une limite.

## COURONNEMENT DE L'ACROTÈRE

Acrotère : muret terminant une toiture terrasse ; le couronnement étant la partie qui peut surmonter l'acrotère.



## CROUPE :

Petit versant de forme généralement triangulaire situé à l'extrémité d'un comble, entre deux arêtiers. On distingue plusieurs types de croupes :

- La croupe droite dont l'égout est perpendiculaire aux égouts des longs pans
- La croupe faitière qui forme un avant toit et dont le toit ne mord qu'en partie sur le

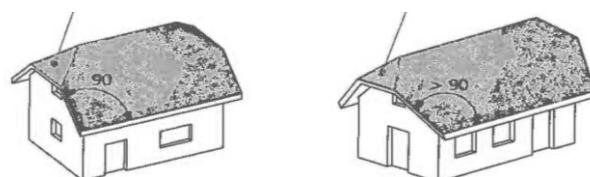
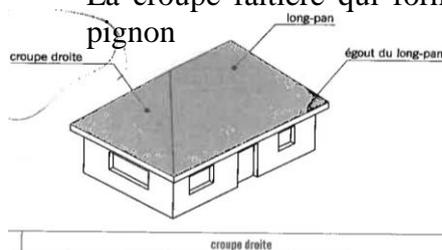


fig. 6.5

Croupes faitières

### **DENT CREUSE**

Il s'agit d'une parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant une façade sur rue.

**DISTANCE** (d'une construction à une limite ou entre deux constructions)

Plus petite longueur, mesurée horizontalement, qui puisse exister entre elles.

### **DIVISION PARCELLAIRE**

Il y a division parcellaire lorsque l'on détache une partie d'un terrain constituant une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Il peut y avoir division parcellaire sans lotissement (lorsque la division en vue de l'implantation de bâtiments sur une période de moins de 10 ans n'a pas eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété).

### **EGOUT DE TOIT**

Limite basse d'un pan de toiture.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

-Les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches,...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;  
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien,

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

-L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;

-Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;

-Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;

-Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...) ;

-Les rampes d'accès aux constructions ;

-Les bassins de piscine

-Les bassins de rétention maçonnés.

### **EMPRISE PUBLIQUE**

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

### **ETAT SATISFAISANT**

Qui présente :

- un bon état sanitaire
- des éléments de l'architecture d'origine qui peuvent être restitués
- n'est pas en état de ruine.

### **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au type d'activités exercées.

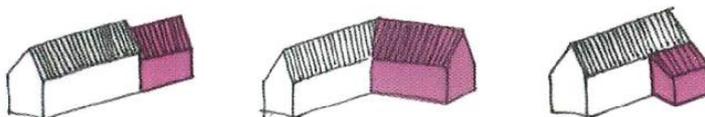
## **ESPACE BOISE CLASSE**

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

## **EXTENSION**

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.

### *Extensions*



## **FACADE AVANT DES CONSTRUCTIONS**

La façade avant d'une construction est celle directement en liaison avec l'accès du terrain.

## **FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faitage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

## **FRONT A RUE**

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

## **LAMBREQUINS**

Bandeau d'ornement en bois ou en tôle ajourés que l'on dispose devant les chéneaux, les marquises ou devant les coffres de volets roulants.

## **LUMITE D'EMPRISE PUBLIQUE ET DE VOIES**

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

## **LIMITE LATÉRALE**

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

## **LIMITE SEPARATIVE**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

## **LUCARNE**

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles, grâce à un ouvrant vertical. La lucarne est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

## **MARGE DE REcul**

Distance qui sépare une construction d'une ligne déterminée (alignement, axe d'une voie).

## **MARGE D'ISOLEMENT**

Distance qui sépare une construction d'une ligne déterminée (limite séparative de la parcelle) d'une zone du PLUI.

## OPERATION D'AMENAGEMENT

### 1°) Définition

On entend par "opération d'aménagement" une opération portant sur un ensemble de constructions pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire.

### 2°) Au sens des articles du présent règlement :

- **La parcelle** s'entend comme le terrain d'assiette de l'opération.
- **Les limites séparatives** s'entendent comme les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- **L'emprise au sol** maximum des divisions parcellaires est calculée globalement.
- **Le COS** de zone détermine la surface globale de plancher développée hors oeuvre constructible.

## **MUR PIGNON**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

## **PARCELLE**

Portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

## **PLATE-FORME**

Partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonnière.

## **PROSPECT**

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

## **RETRAIT** (en retrait sur l'alignement, sur une limite)

En arrière d'une ligne déterminée : en arrière de l'alignement, en arrière d'une limite de la parcelle. La notion de retrait, utilisée dans le règlement, est la longueur mesurant la distance de cette ligne à la limite de construction.

## **SURFACE HABITABLE**

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

## **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher d'une construction correspond à la mesure des surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, déduction faites des surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **TAUX D'IMPERMEABILISATION**

Rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du terrain concerné. Sont exclus des surfaces imperméabilisées les toitures végétalisées et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration.

### **TABATIERE**

Châssis rectangulaire dans le pan incliné de la toiture, dont l'ouvrant sort vers l'extérieur du toit par pression en partie inférieure.

### **UNITE FONCIERE**

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

### **VOIE**

Cette notion correspond à toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée), ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemin...).

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

### **VOIE PRIVEE**

Voie ouverte à la circulation publique desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

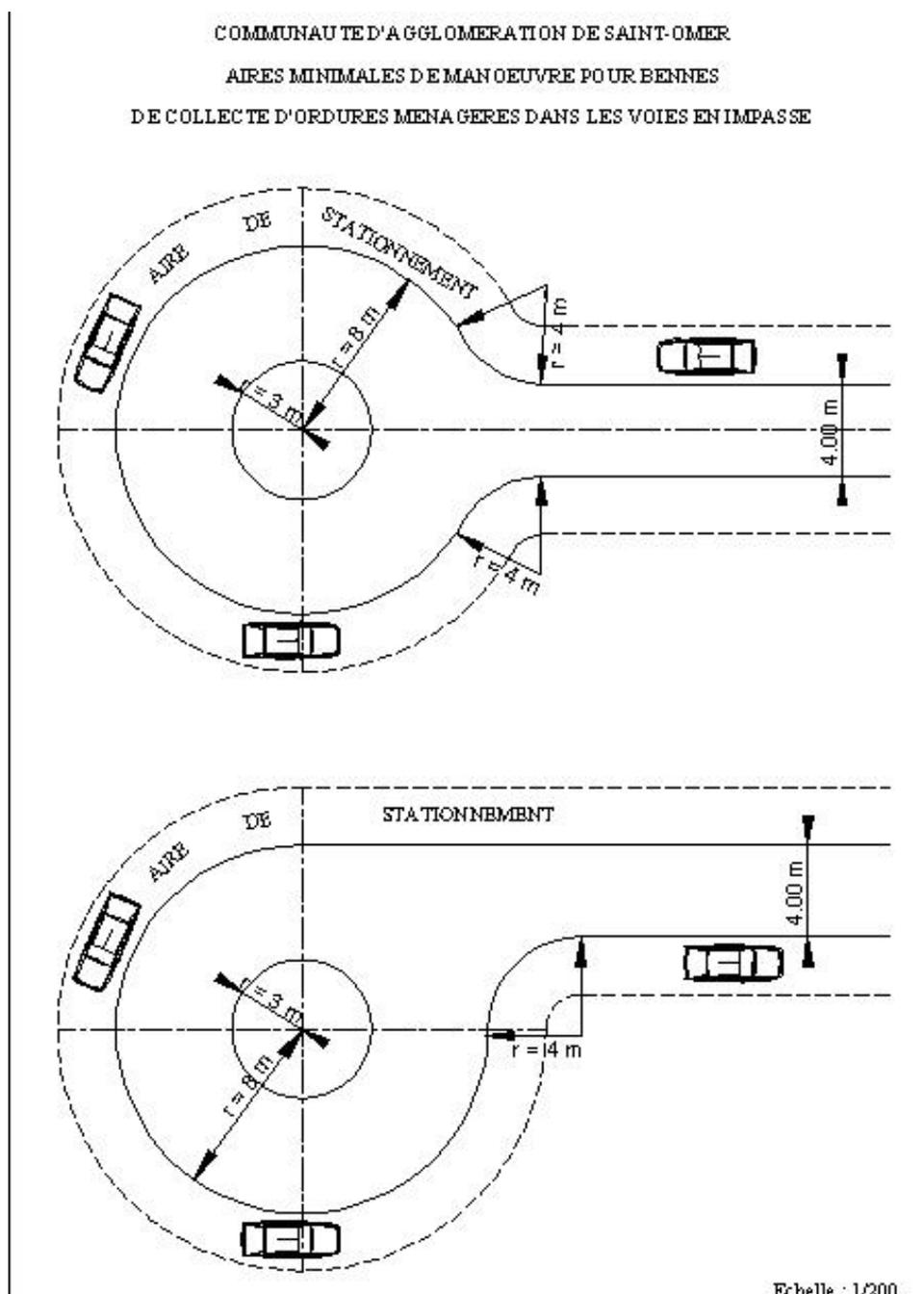
*EXPLICATIONS ET ILLUSTRATIONS  
DE CERTAINS ARTICLES*

## EXPLICATIONS ET ILLUSTRATIONS DE CERTAINS ARTICLES

*Devant la complexité de certaines dispositions des règles d'urbanisme, et dans le souci d'une meilleure compréhension, ce chapitre a pour objet d'apporter quelques éclaircissements à propos de certains articles du règlement.*

### **ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES**

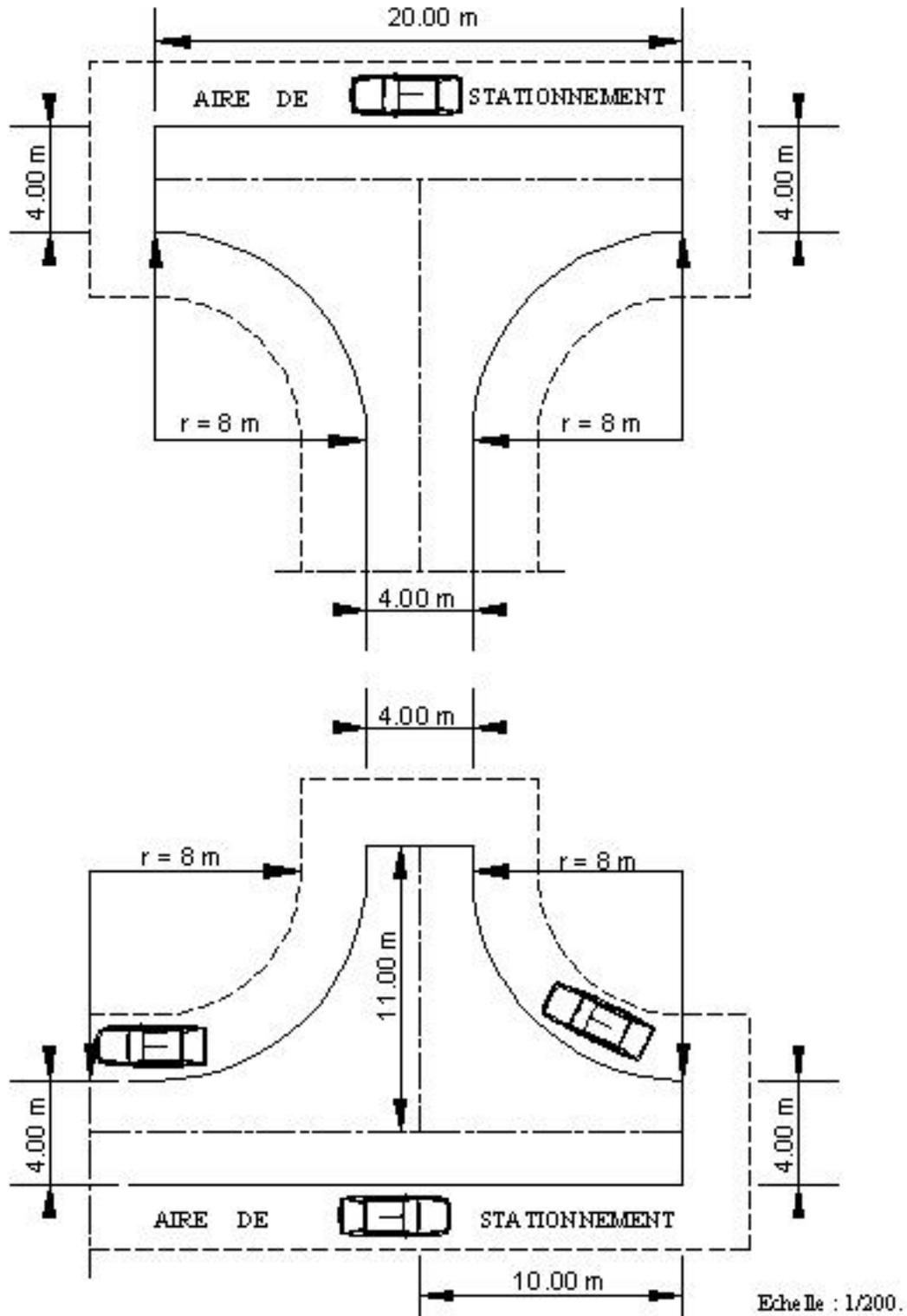
Les parties de voie en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-OMER

AIRES MINIMALES DE MANOEUVRE POUR BENNES

DE COLLECTE D'ORDURES MENAGERES DANS LES VOIES EN IMPASSE



*INFORMATIONS  
ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS*

## ARTICLE 13

### 1) Les espaces boisés classés

Selon les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. (...) Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Les espaces boisés classés sont repérés sur le Plan règlementaire A. Il est ainsi prévu les dispositions suivantes :

- 1) Les défrichements prévus aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier sont interdits au sein des espaces boisés classés à conserver.
- 2) Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :
  - a) s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
  - b) s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
  - c) si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

### 2) Conseils pour les essences d'arbres et d'arbustes à planter

Quel que soit l'aménagement paysager (écran de verdure pour dissimuler des bâtiments à usage d'activité, dépôts ; circulation piétonnière ; aire de stationnement ou espaces verts communs des lotissements), l'utilisation d'espèces arborescentes et arbustives locales est la plus appropriée. Elles croissent plus vite puisqu'elles se trouvent dans leur milieu naturel, demandent peu de soins et contribuent à renforcer le caractère régional.

Toutefois, la végétation est dépendante du sol dans lequel elle retire les éléments nécessaires à son développement. Dans la région audomaroise qui est une zone de contact, il existe trois types de sol :

- . sol à dominante tourbeuse,
- . sol à dominante argileuse,
- . sol à dominante calcaire.

#### 2.1 - Sol à dominante tourbeuse

Les communes concernées sont celles faisant partie de la cuvette audomaroise c'est-à-dire : Clairmarais dans sa presque totalité, le secteur marais de Saint-Omer, Salperwick, Tilques, Serques, Moulle, Houlle et Eperlecques.

Les espèces avides d'eau sont conseillées :

. Arbres : aulne glutineux, saule blanc, bouleau pubescent, frêne élevé, chêne pédonculé, orme champêtre ;

. Arbustes : saule cendré, saule à oreillette, saule marsault, cornouiller sanguin, sureau noir, nerprun, viorne obier, prunellier, noisetier.

### 2.2 - Sol à dominante argileuse

Les communes concernées sont : Clairmarais dans sa partie Est correspondant aux collines des Flandres et le secteur hors marais de Salperwick, Tilques, Serques, Moulle, Houlle et Eperlecques, ainsi que Saint-Martin-au-Laërt, Longuenesse, Arques, Blendecques, Wizernes, Campagne-les-Wardrecques Wardrecques et Racquinghem.

. Arbres : chêne pédonculé, frêne élevé, merisier, saule blanc, érable champêtre, orme champêtre ;

. Arbustes : noisetier, cornouiller sanguin, prunellier, lierre, fusain, sureau noir, saule marsault.

### 2.3 - Sol à dominante calcaire

Les communes situées sur le plateau calcaire de l'Artois sont Moringhem, Tatinghem et Helfaut.

. Arbres : hêtre, frêne, chêne pédonculé ;

. Arbustes : noisetier, alisier blanc, prunellier, saule marsault, charme.

Il est souhaitable d'associer arbres et arbustes, de planter en quinconce les essences de manière groupée ou alignée plutôt qu'isolée (s'inspirer des plantations d'essences locales existantes dans le secteur en vue d'une meilleure harmonie).

Certaines espèces telles que les saules se bouturent et reprennent très bien dans les endroits humides.

**LISTE DES ESSENCES LOCALES  
PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE**

**ARBRES**

Aulne glutineux	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Bouleau pubescent	( <i>Betula pubescens</i> )
Bouleau verruqueux	( <i>Betula pendula</i> )
Charme	( <i>Carpinus betulus</i> )
Châtaignier	( <i>Castanea sativa</i> )
Chêne pédonculé	( <i>Quercus robur</i> )
Chêne sessile	( <i>Quercus petraea</i> )
Erable champêtre	( <i>Acer campestre</i> )
Erable sycomore	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Erable plane	( <i>Acer platanoides</i> )
Hêtre	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Merisier	( <i>Prunus avium</i> )
Noyer commun	( <i>Juglans regia</i> )
<b>Peuplier tremble*</b>	<b>(<i>Populus tremula</i>)</b>
Poirier sauvage	( <i>Pyrus pyraster</i> )
Pommier sauvage	( <i>Malus sylvestris</i> )
Saule blanc	( <i>Salix alba</i> )
Saule osier	( <i>Salix alba vittelina</i> )
Saule des vanniers	( <i>Salix viminalis</i> )
Sorbier des oiseleurs	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Tilleul à petites feuilles	( <i>Tilia cordata</i> )
Tilleul à grandes feuilles	( <i>Tilia platyphyllos</i> )

**ARBUSTES**

<b>Ajonc d'Europe*</b>	<b>(<i>Ulex europaeus</i>)</b>
Aubépines **	( <i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i> )
<b>Argousier*</b>	<b>(<i>Hippophae rhamnoides</i>)</b>
Bourdaine	( <i>Frangula alnus</i> )
Cornouiller sanguin *	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Eglantier	( <i>Rosa canina</i> )
Fusain d'Europe	( <i>Euonymus europaeus</i> )
<b>Genêt à balais*</b>	<b>(<i>Cytisus scoparius</i>)</b>
Groseillier noir	( <i>Ribes nigrum</i> )
Groseillier rouge	( <i>Ribes rubrum</i> )
Groseillier épineux	( <i>Ribes uva-crispa</i> )
Houx	( <i>Ilex aquifolium</i> )
Néflier	( <i>Mespilus germanica</i> )
Nerprun purgatif	( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Noisetier	( <i>Corylus avellana</i> )
Orme champêtre***	( <i>Ulmus minor</i> )
Orme des montagnes***	( <i>Ulmus glabra</i> )
<b>Prunellier**</b>	<b>(<i>Prunus spinosa</i>)</b>
<b>Saule cendré*</b>	<b>(<i>Salix cinerea</i>)</b>
<b>Saule marsault*</b>	<b>(<i>Salix caprea</i>)</b>
<b>Saule roux*</b>	<b>(<i>Salix atrocinerea</i>)</b>
<b>Saule à trois étamines*</b>	<b>(<i>Salix triandra</i>)</b>
<b>Sureau noir*</b>	<b>(<i>Sambucus nigra</i>)</b>
<b>Troène commun*</b>	<b>(<i>Ligustrum vulgare</i>)</b>
Viome mancienne	( <i>Viburnum lantana</i> )
Viome obier	( <i>Viburnum opulus</i> )

**ARBRES FRUITIERS**

Pommiers	
Poiriers	de variétés
Cerisiers	régionales
Pruniers	

Voir Centre Régional de Ressources Génétiques  
03.20.67.03.51

**ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL**

Buis	( <i>Buxus sempervirens</i> )
Chèvrefeuille des bois	( <i>Lonicera periclymenum</i> )
Cytise	( <i>Laburnum anagyroides</i> )
Groseillier sanguin	( <i>Ribes sanguineum</i> )
If	( <i>Taxus baccata</i> )
Lierre commun	( <i>Hedera helix</i> )
Seringat	( <i>Philadelphus coronarius</i> )

\* **Arbres et arbustes pour bord de mer**

\*\* **Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantés**

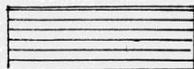
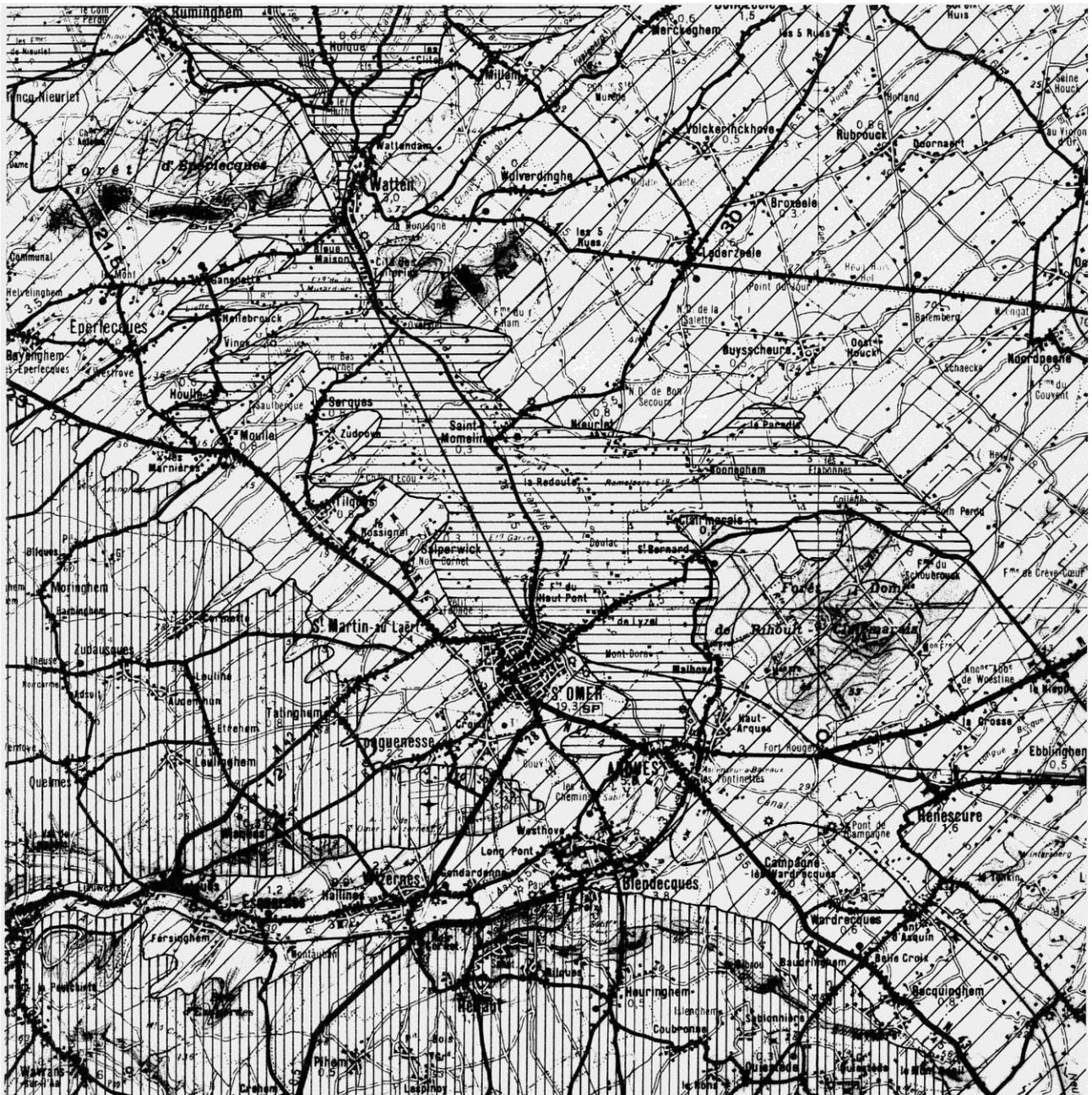
\*\*\* **Arbres sensibles à des maladies cryptogamiques, à conduire en cèpées (Ormes)**

° **Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)**

Remarque :

Ces essences apparaissent de manière spontanée dans le Parc naturel régional. Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

**Pour plus d'informations, n'hésitez pas à appeler le Parc naturel régional au : 03.21.87.90.90**



sol à dominante tourbeuse



sol à dominante calcaire



sol à dominante argileuse