



Commune de Ecques

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du :



Sommaire

TITRE I	5
DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II :	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC.....	11
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD	21
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE.....	31
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH	41
TITRE III :	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	49
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE.....	59
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE	59
TITRE IV :	67
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	67
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	69
TITRE V :	79
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	79
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	81
ANNEXES :.....	87
-ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	87
-ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES	87
-ANNEXE 3 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU RENCENCEMENT DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES AU TITRE DES ARTICLES	87
L151-13 ET L151-19 DU CU.....	87

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R151-9 et R151-17.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Ecques.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

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.

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

- ZONE UC: zone urbaine à vocation mixte, tissu urbain ancien de la commune
- ZONE UD: zone urbaine à vocation mixte, tissu urbain pavillonnaire
- ZONE UE: zone urbaine à vocation économique
- ZONE UH: zone urbaine à vocation d'équipements

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1AU: zone mixte d'urbanisation future
- ZONE 1AUE: zone à urbaniser à vocation économique

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A: destinée à l'activité agricole
- ZONE Ae : correspondant à un STECAL, identifiant une activité isolée en plaine agricole.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

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

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 autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 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 PLU

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

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 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.

Les définitions contenues dans le lexique du présent règlement reprises en annexes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable ; à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricoles ou forestières.

La commune est concernée :

-par l'aléa retrait gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

-par le risque sismique de niveau faible.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Il s'agit du tissu urbain ancien de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
- 3 – Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs, les aires d'accueil de camping-car ;
- 4 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 5 - Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente ou artisanales autorisées ;

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

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

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
 - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;
- 3 – L'extension et la création de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à une exploitation agricole en activité sur la commune à la date d'approbation du PLU et qu'ils respectent la législation les concernant,
- 4 – La création de groupes de plus de 3 garages sous réserve d'être liés aux besoins des constructions existantes ou en cours de réalisation et localisés sur la même unité foncière.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

I - Accès

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 et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de 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.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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 en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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 liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

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.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.
- avec un retrait de 5m minimum de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.

L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurées à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte.

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 PLU, qui ne respectent pas ces reculs. Les extensions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions annexes doivent observer un recul au moins identique à celui de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

- 6 m des berges des cours d'eau et des berges des fossés.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Implantation sur limites séparatives

1 - 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 édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives ou sur les deux limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées sur 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) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou extenisons dont la hauteur n'excède pas 3m.

Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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 ($H \leq 2L$) avec une distance minimum de 3 mètres.

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 2m pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 2m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m² et une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R+1+C aménageable ou R+2+toiture terrasse

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

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

1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou 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.

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.

Patrimoine identifié

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). La modification des ouvertures sera autorisée en cas de changement de destination de la construction. En l'absence de changement de destination, cette modification sera permise sur les façades non visibles de l'espace public.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments et toitures d'origine. A ce titre, il est notamment déconseillé de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

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 démolition (totale ou partielle), 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.

2. Dispositions particulières

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Traitement des façades

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche ou bois.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Toitures

Les toitures terrasses sont toutefois autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront de préférence être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

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

Elles pourront être pleines sur une longueur de 5m à compter de la façade arrière de la construction (les clôtures de type plaque béton reste toutefois interdite).

Dans le cas de clôture végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE UC 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (hors garage), réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

2 - Autres constructions

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

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UC11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UC 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

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 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

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

Seule la pose de ces fourreaux et chambres techniques et non le déploiement des réseaux conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Il s'agit du tissu urbain pavillonnaire de la commune qui correspond aux extensions de l'urbanisation dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 – L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
- 3 – Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs, les aires d'accueil de camping-car ;
- 4 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 5 – Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente ou artisanales autorisées ;

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

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

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension et la création de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à une exploitation agricole en activité sur la commune à la date d'approbation du PLU et qu'ils respectent la législation les concernant,

4 – La création de groupes de plus de 3 garages sous réserve d'être liés aux besoins des constructions existantes ou en cours de réalisation et localisés sur la même unité foncière.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

I - Accès

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 et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de 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.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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 en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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 liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

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.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 50 mètres mesurées à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte.

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 PLU, qui ne respectent pas ces reculs. Les extensions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions annexes doivent observer un recul au moins identique à celui de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 6m des berges des cours d'eau et des berges des fossés.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
2. Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
 - ◆ 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,
 - ◆ lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou extensions dont la hauteur n'excède pas 3m
 - ◆ lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout 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 ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 2m pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 2m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m² et une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R+1+C aménageable ou R+2+toiture terrasse

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

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

1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou 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.

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.

Patrimoine identifié

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). La modification des ouvertures sera autorisée en cas de changement de destination de la construction. En l'absence de changement de destination, cette modification sera permise sur les façades non visibles de l'espace public.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments et toitures d'origine. A ce titre, il est notamment déconseillé de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

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 démolition (totale ou

partielle), 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.

2. Dispositions particulières

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Traitement des façades

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche ou bois.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Toitures

Les toitures terrasses sont toutefois autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront de préférence être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres

dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

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

Elles pourront être pleines sur une longueur de 5m à compter de la façade arrière de la construction (les clôtures de type plaque béton reste toutefois interdite).

Dans le cas de clôture végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE UD 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (hors garage), réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

- Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

2 - Autres constructions

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

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- d. Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- e. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- f. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UD 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

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 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.
Seule la pose de ces fourreaux et chambres techniques et non le déploiement des réseaux conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Le secteur UE identifie une zone urbaine à vocation d'activités. Ce secteur reprend l'emprise de la ZAL de Mussent. Le présent règlement reprend les dispositions réglementaires du Permis d'Aménager des Escardalles et est identique à celui de la zone 1AUE.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits (y compris le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non) excepté ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les établissements à usage d'activité, comportant des installations classées ou non, en application de la législation en vigueur 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 graves, tels qu'en matière d'explosions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes, sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone.

2 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

3 - Les constructions à usage de commerce ou d'exposition,

4 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation du lotissement ou liés à sa bonne utilisation,

5 - Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

6 – Le stationnement de caravanes, lorsqu'il est induit par l'activité d'un établissement dont la présence est compatible avec la vocation du lotissement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès

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. 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.

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.

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 circulation est la moindre.

L'accès est interdit depuis les chemins agricoles, la RD77 et l'autoroute A26.

II - Voirie

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

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 UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable selon la réglementation en vigueur et dans le respect des obligations techniques posées par le Communauté de Communes de la Morinie et le Syndicat gestionnaire.

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues. L'alimentation par captage, forage ou puits particuliers peut toutefois être admise, si la ressource est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques, sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public de collecte des eaux usées selon la réglementation en vigueur et dans le respect des obligations techniques posées par l'intercommunalité.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées devront être gérées à la parcelle par la mise en œuvre d'une filière complète d'assainissement non collectif. L'acquéreur devra réaliser un assainissement non collectif composé d'un prétraitement et d'un traitement dans le respect de la réglementation et de la législation en vigueur, sur sa parcelle. Toute installation d'assainissement non collectif doit être conçue de manière à être raccordée ultérieurement au réseau public d'assainissement collectif.

b) Eaux résiduaires des activités

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées non domestiques, sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public de collecte des eaux usées selon la réglementation en vigueur et dans le respect des obligations techniques posées par l'intercommunalité.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées devront être gérées à la parcelle par la mise en œuvre d'une filière complète d'assainissement non collectif. L'acquéreur devra réaliser un assainissement non collectif composé d'un prétraitement et d'un traitement dans le respect de la réglementation et de la législation en vigueur, sur sa parcelle. Toute installation d'assainissement non collectif doit être conçue de manière à être raccordée ultérieurement au réseau public d'assainissement collectif.

Pour toute construction, installation nouvelle ou modification d'activité, le pétitionnaire devra soumettre à l'examen et à l'approbation du service compétent tous les renseignements sollicités accompagnés de plans détaillés définissant les caractéristiques (quantitatif et qualitatif) des eaux usées.

Pour toute construction ou installation nouvelle une convention « assainissement eaux usées » sera établie entre l'acquéreur et l'intercommunalité au moment de l'instruction du permis de construire.

c) Eaux pluviales

Tout aménagement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales, selon les obligations fixées par l'intercommunalité, sans préjudice pour l'environnement dans le respect du SDAGE du bassin Artois-Picardie, du SAGE de la Lys et selon les prescriptions du SYMSAGEL et la MISE (dossier Loi sur l'Eau du lotissement).

Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales ; dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Une limitation de l'imperméabilisation et une gestion des eaux pluviales à la parcelle aux moyens de techniques alternatives sont recommandés. En outre, les eaux de toiture peuvent être destinées à des utilisations « non-nobles » (WC, arrosage ...) dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales devront faire l'objet avant restitution dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales d'une rétention/restitution.

Par ailleurs, les eaux de ruissellement provenant des parkings et des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation doivent transiter préalablement à leur reprise par le réseau d'eaux pluviales dans un dispositif déboureur/déshuileur/séparateur d'hydrocarbures adapté aux débits à traiter et dimensionné pour que la concentration des rejets soit inférieure à 5 mg/l.

3 - Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

La défense incendie externe sera assurée depuis les équipements mis en place par l'intercommunalité.

En fonction de l'activité, la défense incendie sera complétée pour chaque lot par l'acquéreur selon les prescriptions du SDIS 62.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A26,

Les constructions (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD77,

Les constructions (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies principales du lotissement,

Les constructions (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies secondaires du lotissement,

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite parcellaire, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions doivent être implantées en limite séparatives avec une marge d'isolement (L) 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 soit égale à $L \leq H/2$ avec un minimum de 4,00 m.

Cette distance devra satisfaire les dispositions et la réglementation en vigueur en matière de défense incendie et de protection civile.

Toutefois, 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 défense contre l'incendie et de la protection civile, soit une diminution de cette distance, soit l'autorisation de construire en limite séparative. Dans ce cas l'implantation en limite séparative ou à une distance inférieure à 4m sera subordonnée à une concertation entre voisins et à une validation par l'intercommunalité. Un accord écrit pourra être exigé.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4,00 m.

Cette distance devra satisfaire les dispositions et la réglementation en vigueur en matière de défense incendie et de protection civile.

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, une diminution de cette distance. Dans ce cas, cette distance inférieure à 4,00 m sera subordonnée à une concertation entre voisins et à une validation par l'intercommunalité. Un accord écrit pourra être exigé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit excéder 50% de la parcelle.

La surface imperméabilisée est limitée à 70% de la parcelle avec les 30% restant étant destinés à recevoir les espaces verts. A noter que la surface imperméabilisée comprend l'emprise des bâtiments, les zones de stationnement et de stockage ainsi les espaces de circulation. Les espaces réservés à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés, bassins ...) ne sont pas considérés comme surface imperméabilisée et peuvent être comptabilisés dans les espaces verts.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le sol de référence est le niveau de la plate-forme après terrassement. De la hauteur maximale des constructions sont exclus les ouvrages de superstructure de faible emprise par rapport à la surface du bâtiment tels que cheminées, ventilations, locaux techniques, antennes ...

La hauteur des constructions est limitée à 11,00 m au faîtage.

Des ouvrages spéciaux de superstructure liés à l'activité et revêtant un caractère indispensable pourront déroger à cette règle, dans la mesure où la surface occupée par ces ouvrages est inférieure à 20% de la surface au sol occupée par les bâtiments.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables:

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

Dispositions particulières

La situation de la zone impose, pour obtenir un aspect d'ensemble de bonne qualité, la maîtrise de l'architecture des bâtiments et de l'aménagement des espaces extérieurs. Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une bonne intégration dans le paysage. Le projet s'attachera à la perception lointaine depuis les différents axes de circulation.

Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ... L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les bâtiments devront obligatoirement être couverts avec une toiture soit horizontale soit à faible pente ($\leq 10^\circ$). Elles seront dissimulées par des acrotères. Elles seront non réfléchissantes (sauf pour les parties dédiées à l'éclairage). L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux est recherchée. Pour les façades la brique reste un matériau de référence. La brique, le béton teinté dans la masse, le bardage bois ou métallique et les murs rideaux d'éléments verriers sont les seuls admis. D'autres matériaux pourraient être admis dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE). Les enduits sont autorisés à condition d'être lisses et sans aspérités excessives. Les bardages seront uniquement disposés à l'horizontal.

Les teintes à utiliser sont celles jointes en annexe au présent règlement dans le cahier d'insertion paysagère. Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives sont autorisées pour les accessoires de finitions, menuiserie et éléments de petites surfaces. La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 10% de la surface de la façade concernée.

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Seules les enseignes nécessaires à l'identification de la fonction du bâtiment sont autorisées. Les enseignes seront fixées sur la façade principale sur un support ou collées directement sur la paroi. Elles ne devront pas dépasser le faitage. La hauteur des lettres ne peut excéder 1 mètre.

Les façades peuvent être éclairées (éclairage indirect). L'éclairage ne sera pas dirigé vers le ciel mais directement vers les façades.

Toute construction reste soumise à l'ensemble des règles définies ci-dessus. Toutefois, des adaptations mineures demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de grillage souple ou rigide maille rectangulaire de teinte grise RAL 9002 ou galva. Toute clôture sera doublée d'une haie vive champêtre composée d'essences locales.

En cas de non réalisation d'une clôture, une simple haie vive champêtre est imposée.

La hauteur des clôtures (clôture + haie vive ou haie vive) est recommandée à 1,20 m avec une hauteur maximale de 2,00 m.

Aires de dépôt à ciel ouvert

Les dépôts de matériaux devront être faits sur le côté ou à l'arrière (par rapport à la voie principale) des bâtiments et intégrés par des trames végétales (arbres tiges et arbustes locaux en dominante ou en cépée).

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

En ce qui concerne les poids lourds, il convient de prévoir à l'intérieur de chaque lot un nombre suffisant de places de stationnement pour les besoins en périodes et heures de pointe, aucun stationnement sur les voies de desserte n'étant toléré.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

L'éclairage des parkings sera obligatoirement indirect. La hauteur des mats est limitée à 8m.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Une surface de 30% au moins du lot devra être traitée en composition paysagère avec un arbre de haute tige pour 100 m² de d'espace non construit (= surface totale du terrain – emprise au sol du bâtiment). Il sera privilégié des essences locales à grand développement et/ou à caractère forestier.

1) Traitement paysager des limites :

Des plantations d'arbres tiges et de haies discontinues seront disposées en limites du parc d'activités, et notamment :

- à l'ouest, entre le parc d'activités et l'autoroute A26, le long du chemin communal A.
- au nord et au sud, le long des chemins communaux B et C.
- à l'est, en limite de secteur agricole.

Des boisements forestiers de 10 à 15 mètres d'épaisseur seront plantés de part et d'autre du chemin communal D.

Des plantations d'arbres tiges et de haies discontinues seront également disposées de part et d'autre des différentes voies de desserte du parc d'activités. La densité de ces plantations, variable suivant les essences, sera en moyenne de 1 sujet au m².

Le pré-verdissement des parcelles ne concerne que le traitement végétal des talus situés entre les parcelles; Le terrassement et le pré-verdissement sont à la charge de l'aménageur, l'entretien restant à la charge de l'acquéreur. Ces talus devront être entièrement plantés d'arbres tiges et de haies composées d'essences locales en mélange. La densité de ces plantations, variable suivant les essences, sera en moyenne de 1 sujet au m².

Les bassins de tamponnement des eaux pluviales participeront à la qualité paysagère du Parc d'activités. Ils seront positionnés, dans la mesure du possible, en limite du domaine public. S'ils sont revêtus d'une membrane étanche, celle-ci devra être dissimulée par la mise en place d'une végétation adaptée.

2) Traitement paysager des parkings :

Parkings véhicules légers :

Les stationnements seront regroupés à proximité de la voie de desserte afin d'éviter des surfaces minérales trop importantes. Les rangées de stationnement seront séparées en largeur et à leurs extrémités par des massifs de végétaux afin de réduire leur impact visuel. De légers mouvements de terrain seront utilisés pour renforcer leur intégration.

Parkings poids lourds :

Pour le stationnement des poids lourds, une bande boisée de 5,00 mètres minimum devra être plantée entre l'aire de stationnement et le domaine public.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UE 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Sont seules autorisées les constructions ou installations ci-après :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 2 - Les constructions et installations liés aux services publics, aux équipements publics et celles d'intérêt collectif, aux terrains sportifs et aires de jeux ;
- 3 - Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, surveillance des établissements autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4m à une voie publique ou privée. 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.

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 à la circulation.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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 et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, 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 directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

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.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

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. ($H \leq 2L$).

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 12 mètres mesurée au faîtage.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou 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.

Matériaux

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...) sont interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités dans les mêmes types de matériaux que ceux des façades principales.

Toitures

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Les clôtures situées aux sorties d'établissements et aux carrefours ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures devront être constituées soit de haies vives soit de grilles ou de grillages doublés de haies vives ou de dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales.

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est interdit hormis pour les toitures.

ARTICLE UH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales. La hauteur des plantations sur limite séparative et à l'alignement ne peut dépasser 2m.

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en jardin d'agrément ou en jardin potager.

Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UH 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UH 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Ces secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement opposables.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les terrains de camping – caravaning,
- Le stationnement des caravanes quelle que soit sa durée,
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AU2.

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

Seules les constructions ci-après seront réalisables sous forme d'opération d'ensemble. Cette dernière peut être phasée en plusieurs tranches.

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...);
- 2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant;
- 3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;
- 4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

I - Accès

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 et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de 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.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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 en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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 liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

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.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5 m de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.

L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurées à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte.

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 PLU, qui ne respectent pas ces reculs. Les extensions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions annexes doivent observer un recul au moins identique à celui de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
2. Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
 - ◆ 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,
 - ◆ lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou extensions dont la hauteur n'excède pas 3m
 - ◆ lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout 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 ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 2m pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 2m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m² et une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R+1+C aménageable ou R+2+toiture terrasse

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

1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou 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.

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.

2. Dispositions particulières

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Traitement des façades

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche ou bois.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Toitures

Les toitures terrasses sont toutefois autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront de préférence être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

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

Elles pourront être pleines sur une longueur de 5m à compter de la façade arrière de la construction (les clôtures de type plaque béton reste toutefois interdite).

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Toute transformation d'une construction existante, identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture de la construction, suivant les guides annexés au présent règlement ou au rapport de présentation. Le gabarit ainsi que les matériaux seront similaires au bâtiment principal d'origine.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (hors garage), réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

- Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

2 - Autres constructions

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

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article 1AU11, l'usage d'essences locales est préconisée (liste des essences annexées au règlement).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

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 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

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

Seule la pose de ces fourreaux et chambres techniques et non le déploiement des réseaux conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le but d'accueillir des activités.

Les constructions sont autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le présent règlement reprend les dispositions réglementaires du Permis d'Aménager des Escardalles et est identique à celui de la zone UE

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits (y compris le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non) excepté ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les établissements à usage d'activité, comportant des installations classées ou non, en application de la législation en vigueur 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 graves, tels qu'en matière d'explosions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes, sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone.

2 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

3 - Les constructions à usage de commerce ou d'exposition,

4 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation du lotissement ou liés à sa bonne utilisation,

5 - Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

6 – Le stationnement de caravanes, lorsqu'il est induit par l'activité d'un établissement dont la présence est compatible avec la vocation du lotissement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès

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. 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.

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.

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 circulation est la moindre.

L'accès est interdit depuis les chemins agricoles, la RD77 et l'autoroute A26.

II - Voirie

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

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 1AUE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable selon la réglementation en vigueur et dans le respect des obligations techniques posées par le Communauté de Communes de la Morinie et le Syndicat gestionnaire.

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues. L'alimentation par captage, forage ou puits particuliers peut toutefois être admise, si la ressource est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques, sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public de collecte des eaux usées selon la réglementation en vigueur et dans le respect des obligations techniques posées par l'intercommunalité.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées devront être gérées à la parcelle par la mise en œuvre d'une filière complète d'assainissement non collectif. L'acquéreur devra réaliser un assainissement non collectif composé d'un prétraitement et d'un traitement dans le respect de la réglementation et de la législation en vigueur, sur sa parcelle. Toute installation d'assainissement non collectif doit être conçue de manière à être raccordée ultérieurement au réseau public d'assainissement collectif.

b) Eaux résiduaires des activités

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées non domestiques, sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public de collecte des eaux usées selon la réglementation en vigueur et dans le respect des obligations techniques posées par l'intercommunalité.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées devront être gérées à la parcelle par la mise en œuvre d'une filière complète d'assainissement non collectif. L'acquéreur devra réaliser un assainissement non collectif composé d'un prétraitement et d'un traitement dans le respect de la réglementation et de la législation en vigueur, sur sa parcelle. Toute installation d'assainissement non collectif doit être conçue de manière à être raccordée ultérieurement au réseau public d'assainissement collectif.

Pour toute construction, installation nouvelle ou modification d'activité, le pétitionnaire devra soumettre à l'examen et à l'approbation du service compétent tous les renseignements sollicités accompagnés de plans détaillés définissant les caractéristiques (quantitatif et qualitatif) des eaux usées.

Pour toute construction ou installation nouvelle une convention « assainissement eaux usées » sera établie entre l'acquéreur et l'intercommunalité au moment de l'instruction du permis de construire.

c) Eaux pluviales

Tout aménagement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales, selon les obligations fixées par l'intercommunalité, sans préjudice pour l'environnement dans le respect du SDAGE du bassin Artois-Picardie, du SAGE de la Lys et selon les prescriptions du SYMSAGEL et la MISE (dossier Loi sur l'Eau du lotissement).

Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales ; dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Une limitation de l'imperméabilisation et une gestion des eaux pluviales à la parcelle aux moyens de techniques alternatives sont recommandés. En outre, les eaux de toiture peuvent être destinées à des utilisations « non-nobles » (WC, arrosage ...) dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales devront faire l'objet avant restitution dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales d'une rétention/restitution.

Par ailleurs, les eaux de ruissellement provenant des parkings et des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation doivent transiter préalablement à leur reprise par le réseau d'eaux pluviales dans un dispositif débourbeur/déshuileur/séparateur d'hydrocarbures adapté aux débits à traiter et dimensionné pour que la concentration des rejets soit inférieure à 5 mg/l.

3 - Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

La défense incendie externe sera assurée depuis les équipements mis en place par l'intercommunalité.

En fonction de l'activité, la défense incendie sera complétée pour chaque lot par l'acquéreur selon les prescriptions du SDIS 62.

ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A26,

Les constructions (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD77,

Les constructions (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies principales du lotissement,

Les constructions (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies secondaires du lotissement,

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite parcellaire, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions doivent être implantées en limite séparatives avec une marge d'isolement (L) 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 soit égale à $L \leq H/2$ avec un minimum de 4,00 m.

Cette distance devra satisfaire les dispositions et la réglementation en vigueur en matière de défense incendie et de protection civile.

Toutefois, 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 défense contre l'incendie et de la protection civile, soit une diminution de cette distance, soit l'autorisation de construire en limite séparative. Dans ce cas l'implantation en limite séparative ou à une distance inférieure à 4m sera subordonnée à une concertation entre voisins et à une validation par l'intercommunalité. Un accord écrit pourra être exigé.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4,00 m.

Cette distance devra satisfaire les dispositions et la réglementation en vigueur en matière de défense incendie et de protection civile.

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, une diminution de cette distance. Dans ce cas, cette distance inférieure à 4,00 m sera subordonnée à une concertation entre voisins et à une validation par l'intercommunalité. Un accord écrit pourra être exigé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit excéder 50% de la parcelle.

La surface imperméabilisée est limitée à 70% de la parcelle avec les 30% restant étant destinés à recevoir les espaces verts. A noter que la surface imperméabilisée comprend l'emprise des bâtiments, les zones de stationnement et de stockage ainsi les espaces de circulation. Les espaces réservés à la gestion des eaux pluviales (noues, fossés, bassins ...) ne sont pas considérés comme surface imperméabilisée et peuvent être comptabilisés dans les espaces verts.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le sol de référence est le niveau de la plate-forme après terrassement. De la hauteur maximale des constructions sont exclus les ouvrages de superstructure de faible emprise par rapport à la surface du bâtiment tels que cheminées, ventilations, locaux techniques, antennes ...

La hauteur des constructions est limitée à 11,00 m au faîtage.

Des ouvrages spéciaux de superstructure liés à l'activité et revêtant un caractère indispensable pourront déroger à cette règle, dans la mesure où la surface occupée par ces ouvrages est inférieure à 20% de la surface au sol occupée par les bâtiments.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables:

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

Dispositions particulières

La situation de la zone impose, pour obtenir un aspect d'ensemble de bonne qualité, la maîtrise de l'architecture des bâtiments et de l'aménagement des espaces extérieurs. Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une bonne intégration dans le paysage. Le projet s'attachera à la perception lointaine depuis les différents axes de circulation.

Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ... L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les bâtiments devront obligatoirement être couverts avec une toiture soit horizontale soit à faible pente ($\leq 10^\circ$). Elles seront dissimulées par des acrotères. Elles seront non réfléchissantes (sauf pour les parties dédiées à l'éclairage). L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux est recherchée. Pour les façades la brique reste un matériau de référence. La brique, le béton teinté dans la masse, le bardage bois ou métallique et les murs rideaux d'éléments verriers sont les seuls admis. D'autres matériaux pourraient être admis dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE). Les enduits sont autorisés à condition d'être lisses et sans aspérités excessives. Les bardages seront uniquement disposés à l'horizontal.

Les teintes à utiliser sont celles jointes en annexe au présent règlement dans le cahier d'insertion paysagère. Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives sont autorisées pour les accessoires de finitions, menuiserie et éléments de petites surfaces. La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 10% de la surface de la façade concernée.

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Seules les enseignes nécessaires à l'identification de la fonction du bâtiment sont autorisées. Les enseignes seront fixées sur la façade principale sur un support ou collées directement sur la paroi. Elles ne devront pas dépasser le faitage. La hauteur des lettres ne peut excéder 1 mètre.

Les façades peuvent être éclairées (éclairage indirect). L'éclairage ne sera pas dirigé vers le ciel mais directement vers les façades.

Toute construction reste soumise à l'ensemble des règles définies ci-dessus. Toutefois, des adaptations mineures demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de grillage souple ou rigide maille rectangulaire de teinte grise RAL 9002 ou galva. Toute clôture sera doublée d'une haie vive champêtre composée d'essences locales.

En cas de non réalisation d'une clôture, une simple haie vive champêtre est imposée.

La hauteur des clôtures (clôture + haie vive ou haie vive) est recommandée à 1,20 m avec une hauteur maximale de 2,00 m.

Aires de dépôt à ciel ouvert

Les dépôts de matériaux devront être faits sur le côté ou à l'arrière (par rapport à la voie principale) des bâtiments et intégrés par des trames végétales (arbres tiges et arbustes locaux en dominante ou en cépée).

ARTICLE 1AUE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

En ce qui concerne les poids lourds, il convient de prévoir à l'intérieur de chaque lot un nombre suffisant de places de stationnement pour les besoins en périodes et heures de pointe, aucun stationnement sur les voies de desserte n'étant toléré.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

L'éclairage des parkings sera obligatoirement indirect. La hauteur des mats est limitée à 8m.

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Une surface de 30% au moins du lot devra être traitée en composition paysagère avec un arbre de haute tige pour 100 m² de d'espace non construit (= surface totale du terrain – emprise au sol du bâtiment). Il sera privilégié des essences locales à grand développement et/ou à caractère forestier.

1) Traitement paysager des limites :

Des plantations d'arbres tiges et de haies discontinues seront disposées en limites du parc d'activités, et notamment :

- à l'ouest, entre le parc d'activités et l'autoroute A26, le long du chemin communal A.
- au nord et au sud, le long des chemins communaux B et C.
- à l'est, en limite de secteur agricole.

Des boisements forestiers de 10 à 15 mètres d'épaisseur seront plantés de part et d'autre du chemin communal D.

Des plantations d'arbres tiges et de haies discontinues seront également disposées de part et d'autre des différentes voies de desserte du parc d'activités. La densité de ces plantations, variable suivant les essences, sera en moyenne de 1 sujet au m².

Le pré-verdissement des parcelles ne concerne que le traitement végétal des talus situés entre les parcelles; Le terrassement et le pré-verdissement sont à la charge de l'aménageur, l'entretien restant à la charge de l'acquéreur. Ces talus devront être entièrement plantés d'arbres tiges et de haies composées d'essences locales en mélange. La densité de ces plantations, variable suivant les essences, sera en moyenne de 1 sujet au m².

Les bassins de tamponnement des eaux pluviales participeront à la qualité paysagère du Parc d'activités. Ils seront positionnés, dans la mesure du possible, en limite du domaine public. S'ils sont revêtus d'une membrane étanche, celle-ci devra être dissimulée par la mise en place d'une végétation adaptée.

2) Traitement paysager des parkings :

Parkings véhicules légers :

Les stationnements seront regroupés à proximité de la voie de desserte afin d'éviter des surfaces minérales trop importantes. Les rangées de stationnement seront séparées en largeur et à leurs extrémités par des massifs de végétaux afin de réduire leur impact visuel. De légers mouvements de terrain seront utilisés pour renforcer leur intégration.

Parkings poids lourds :

Pour le stationnement des poids lourds, une bande boisée de 5,00 mètres minimum devra être plantée entre l'aire de stationnement et le domaine public.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1AUE 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole.

Cette zone comprend un sous secteur Ae reprenant une activité isolée en bordure de RD77.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

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

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments liés aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.

2 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant. Ces constructions doivent présenter un caractère obligatoire au fonctionnement de l'exploitation justifiant la présence permanente de l'exploitant à proximité immédiate de celle-ci.

3 – Les constructions et installations réputées agricoles en vertu des dispositions du code rural. Sont notamment autorisés :

- les centres équestres, hors activités de spectacle ;
- les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité ;
- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité ;
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation ;
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole ;
- les chambres d'étudiants à la ferme.

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

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, 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, entrepôt.

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

6 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

7 - Les extensions des constructions existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 0.5 fois l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

8- La construction de deux annexes maximum aux constructions existantes à usage d'habitation, à la date d'approbation du PLU :

- dans la limite de 30m² de surface de plancher par annexe,
- de 3m de hauteur au faitage par annexe,
- dans la limite de 25m des façades arrières de la construction principale.

9 – Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-13 du Code de l'Urbanisme.

En secteur Ae, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- les constructions, les extensions et les annexes des bâtiments à usage de restauration, d'hébergement hôtelier, de mobil homes, de caravanes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies,

l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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 en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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 liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

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.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apigonne.

Pour le secteur Ae et pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la voie publique de desserte

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

- 6 m des berges des cours d'eau et des berges des fossés.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du

terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, 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 3 mètres.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 2m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m² et une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Ae, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder une 40% de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activités, hors ouvrage technique lié à l'activité, ne peut dépasser 12 mètres mesurés du terrain naturel avant aménagement.

Pour le secteur Ae: les constructions à usage d'habitation seront limitées à une hauteur de 5 mètres maximum au faitage.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre des articles L151-19 et L151-13 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). La modification des ouvertures ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction. En l'absence de changement de destination, cette modification sera permise sur les façades non visibles de l'espace public.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments et toitures d'origine. A ce titre, il est notamment déconseillé de procéder au recouvrement des façades et pignons originaux par un matériau d'une autre nature.

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 démolition (totale ou partielle), 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.

Pour les bâtiments agricoles :

S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :

- les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants,
- ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Dans les deux cas, les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de l'ensemble bâti.

S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)

- Les matériaux apparents en façades et couverture devront de préférence être mats et de teintes foncées.
- Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.
- Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdites.
- Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.
- Les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont permis.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Traitement des façades

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche ou bois.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Toitures

Les toitures terrasses sont toutefois autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront de préférence être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

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

Dans le cas de clôture végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être masqués de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

- Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

- Les plantations seront constituées de préférence d'essences locales

-Les constructions en zone Ae devront bénéficier d'un aménagement paysager intégrant des essences locales afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE A 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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.

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 à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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 en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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 liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

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.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

- 6 m des berges des cours d'eau et des berges des fossés.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge 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 ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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 4 m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 2m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m² et une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au faîtage, dans le respect des volumes existants.

Des adaptations de ces règles sont possibles en raison de contraintes techniques ou de fonctionnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE N 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

ANNEXES :

-ANNEXE 1 : LEXIQUE

-ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

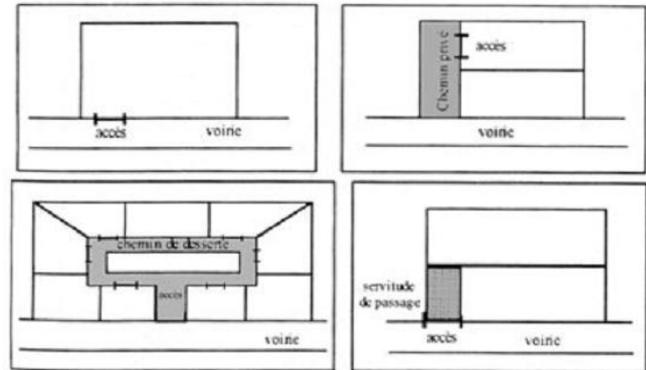
**-ANNEXE 3 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU RENCENCEMENT DES
ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES AU TITRE DES ARTICLES**

L151-13 ET L151-19 DU CU

Annexe 1/LEXIQUE

- Accès

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.



- Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- 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.

- Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Clôture

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.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

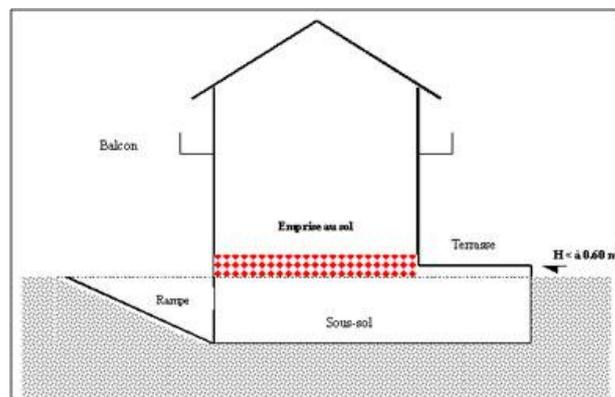
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



- 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...

- Equipement d'intérêt 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 réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

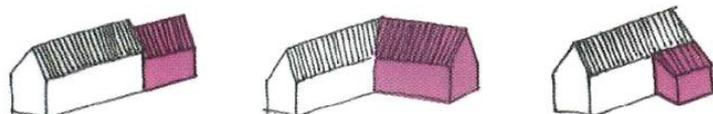
- Espace boisé classé

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



- Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

- Front à rue

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie

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 séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge d'isolement :

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives

Elle est dite absolue quand une distance minimale est fixée.

Elle est dite relative quand elle s'appuie sur un ratio entre la hauteur dudit bâtiment et la distance entre ce dernier et la limite séparative.

- Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- 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.

- Unité foncière

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

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 constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Annexe 2 /LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

ARBRES

Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</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>)
Frêne commun	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier grisard	(<i>Populus canescens</i>)
Peuplier tremble	(<i>Populus tremula</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba viminalis</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>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers

Voir Centre Régional de Ressources Génétiques
03.20.67.03.51

ARBUSTES

Ajonc d'Europe	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépines	(<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>)
Argousier	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Bourdaine	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Lyciet °	(<i>Lycium barbarum</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Prunellier °	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saule cendré	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault	(<i>Salix caprea</i>)
Sureau noir	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne mancienne	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buddleia	(<i>Buddleia davidii</i>)
Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Forsythia	(<i>Forsythia x intermedia</i>)
Genêt à balais	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseillier sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)
Symphorine blanche	(<i>Symphoricarpos albus</i>)

Arbres et arbustes pour bord de mer

Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

**Annexe 3 /PRESCRIPTIONS RELATIVES AU RECENSEMENT DES ELEMENTS DE
PATRIMOINE REPERES AU TITRE DES ARTICLES L151-13 ET L151-19
DU CODE DE L'URBANISME**

Prescriptions spécifiques à un logis lié à une ancienne activité agricole (15, rue du Brûle)

N° de signalement : 28

Située dans le centre du bourg, cette construction contribue au maintien d'un tissu de bâtiments anciens dans le centre d'Ecques. Son architecture présente beaucoup de traits relatifs à l'architecture rurale artésienne antérieure à la révolution industrielle. Bâtiment assez étroit mais relativement élevé, il est coiffé d'un toit à la charpente très pentue protégé des intempéries par des pignons en wambergue. Appuyé sur des contreforts de briques, il est édifié en rouge-barre.

Outre les prescriptions générales, les prescriptions spécifiques suivantes s'appliquent à ce logis :

- Le projet doit, sauf contraintes fortes liées à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple) conserver l'intégrité de ladite construction
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades de la construction. Si la nécessité de percer de nouvelles ouvertures se fait jour, celles-ci doivent respecter l'organisation générale de la façade et les proportions dominantes des baies d'origine
- Les surélévations ou extensions de la construction sont interdites dès lors qu'elles portent atteinte à la construction elle-même
- Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, le recouvrement des façades et pignons par un matériau différent de celui présent originellement est interdit.



Figure 2 Vue générale du bâtiment

Prescriptions spécifiques à la Ferme de Rons (1601, rue d'Aire)

N° de signalement : 43

La ferme de Rons est un ensemble de bâtiments contigus sur cour fermée. Elle est encore partiellement entourée d'un fossé, auparavant en eau. Chef-lieu d'une vaste exploitation agricole, cette ferme est édifiée à l'aide de briques rouges antérieures la révolution industrielle. L'originalité du site réside dans le fait que cette ferme est une ancienne propriété fortifiée au XVII^e siècle dans le contexte des guerres entre Français et Habsbourg. Outre le fossé, les puissantes tours et le porche armorié aujourd'hui intégrés au corps de ferme témoignent encore de ce passé militaire. A l'intérieur de certaines des tours, des salles voutées sont encore observables. A l'extérieur du corps de ferme, un chartil est présent.

La Ferme de Rons est un témoignage unique de l'histoire d'Ecques et de la Morinie. Chef-lieu d'une seigneurie observable depuis le Moyen-Âge, elle est un rare vestige de structure fortifiée moderne en milieu rurale.

Outre les prescriptions générales, les prescriptions spécifiques suivantes s'appliquent à la Ferme de Rons :

- Le projet doit, sauf contraintes fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles) conserver le caractère clos de l'ensemble du corps de ferme et les dépendances qui présentent un intérêt culturel, historique (chartils, anciennes tours) ainsi que les éléments de clôture spécifiques (porche armorié)
- Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables (fossés...)
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions. De même, la construction de nouveaux bâtiments peut être interdite si elle porte atteinte aux constructions identifiées
- Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, le recouvrement des éléments bâtis visibles depuis l'espace public par un matériau différent de celui présent originellement est interdit
- Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, les nouveaux percements sont interdits sur le bâti visible depuis la voie
- Préserver les motifs de briques noires visibles sur les tours.



Figure 3 Vue d'ensemble du corps de ferme



Figure 4 Ancienne tour



Figure 5 Vue du porche



Figure 6 Vue du chartil

Prescriptions spécifiques à la Maison du Dimeur (450, rue d'Inghem)

N° de signalement : 103

La Maison du Dimeur regroupe un ensemble de bâtiments comprenant une grange en bordure de voie, un logis et des petites dépendances en fond de cour. Le logis paraît être la partie la plus ancienne de l'ensemble. Il porte le millésime 1706 sur son pignon et son architecture est assez représentative des techniques de construction antérieures à la révolution industrielle. Edifié en briques rouges de facture artisanale, il est relativement haut et étroit. Il est coiffé d'un toit en bâtière à la charpente pentue, il est protégé des intempéries par des pignons en wambergue. La grange et les dépendances en fond de cour sont quant à elles des témoignages de l'architecture rurale de la fin du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle. La première est une construction à ossature de briques rouges appareillée à la française mais dont le mur gouttereau face à la voie est recouvert de bardeaux de bois posés à clin. Les secondes, peu visibles depuis la voie, semblent intégralement en briques.

La Maison du Dimeur présente également un intérêt historique indéniable. Il s'agit de l'unique bâtiment témoignant de l'existence révolue de la paroisse de Westecques, qui formait jadis une communauté à part de celle d'Ecques.

Outre les prescriptions générales, les prescriptions spécifiques suivantes s'appliquent à la Maison du Dimeur :

- Le projet doit, sauf contraintes fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles) conserver l'intégrité de l'ensemble et maintenir son unité architecturale.
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, la création d'ouvertures est interdite sur le pignon est du logis.
- Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, le recouvrement des façades et pignons visibles depuis l'espace public par un matériau différent de celui présent originellement est interdit. De même, le remplacement des matériaux composant les façades et les pignons visibles depuis l'espace public par un matériaux différent est interdit.
- Conserver le jeu de briques jaunes formant la date 1706.



Figure 7 Vue d'ensemble