



Commune de Saint-Augustin, Territoire de Clarques

Plan Local d'Urbanisme

05 . Règlement

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



Sommaire

TITRE I Dispositions Générales du Plan	4
TITRE II Dispositions Applicables aux Zones Urbaines	10
CHAPITRE 1: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE.....	21
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH.....	30
TITRE III Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser	36
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....	37
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUE.....	45
TITRE IV Dispositions Applicables à la Zone Agricole	55
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	56
TITRE V Dispositions Applicables à la Zone Naturelle	677
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	68
TITRE VI Annexe : Lexique	77
TITRE VII Annexe : Liste des essences locales pouvant être recommandées dans le cadre du règlement du Plan Local d'Urbanisme	833
TITRE VIII Annexe : Prescriptions patrimoniales	86

TITRE I

Dispositions Générales du Plan

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8, R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

RUBRIQUE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT AUGUSTIN, territoire de CLARQUES.

RUBRIQUE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage des zones :

A - Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions.

- la zone **UC** a une fonction principale d'habitat, elle reprend le bourg central de Clarques, composé d'un bâti ancien et dense, dans lequel les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu. Cette zone comprend également des équipements publics.
- la zone **UE** a une fonction d'accueil d'entreprises, sur le parc d'activités des Escardalles et sur une partie de la zone d'activités de Mussent.

B – Les zones à urbaniser sont des zones non équipées, destinées à l'urbanisation future sous forme de projets d'aménagement d'ensemble. Elles sont repérées au plan de zonage par un indice **AU**.

L'on distingue trois zones 1AU :

- la zone **1AU** : zone d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.
- la zone **1AUE** : zone d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme destinée à l'aménagement du Parc d'Activités des Escardalles.

C - La zone agricole est repérée au plan de zonage par l'indice **A**. Elle permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un secteur **Ae**, voué à des constructions culturelles.

Elle comprend une sous zone **An** correspondant à des terres cultivées en ZNIEFF de type 1.

D - Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice **N**. Ce sont des zones de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère.

La zone N stricte reprend l'ensemble de la ZNIEFF de type 1, ainsi que la Place du Rietz, espace vert central caractéristique du centre-bourg.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV, et celles 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.

RUBRIQUE 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,...

RUBRIQUE 4 – NOTIONS DU REGLEMENT ET LEXIQUE

Le présent règlement est complété d'un lexique qui définit les différentes notions utilisées dans le règlement des différentes zones du territoire, et permet de lever d'éventuelles ambiguïtés de la règle.

RUBRIQUE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Ne s'applique pas à la commune.

RUBRIQUE 6 – CLÔTURES

Sont dispensées de toute formalité au titre de l'article R.421-2 du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

RUBRIQUE 7 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées au PLU.

RUBRIQUE 8 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), approuvé le 19/11/2015.

Une démarche Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) est en cours sur le territoire, il s'agit du PAPI Lys.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Lys Supérieure, prescrit le 17/08/2000. Les prescriptions du présent règlement sont compatibles avec ce document. Lorsque ce Plan de Prévention des Risques Naturels sera approuvé, il y aura lieu de se reporter au règlement écrit et au zonage réglementaire de celui-ci, qui prévaudra sur les dispositions du présent règlement.

Enjeux/aléas	Fort (H> 1.00m)	
	Projet nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment

Zone urbanisée / urbanisable	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au dessus de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée.	Autoriser sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.
-------------------------------------	---	---

Enjeux/aléas	Moyen (0.5m < H < 1m)	
	Création d'un bâtiment nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Autoriser sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière. 	Autoriser sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Faible (H inconnue ou H < 0.5m)	
	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Autoriser sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière. 	Autoriser sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Tout type : Fort – Moyen - Faible
Zone non urbanisée	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante : → prescription : surface de plancher créée au-dessus de la cote d'eau connue +20cm

La commune est concernée par le phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est concernée par le risque de remontées de nappe phréatique. Afin de prendre en compte ce risque de sensibilité très faible à forte et nappe affleurante, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est concerné par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

RUBRIQUE 9 –PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, complété par la loi n°92.1444 en date du 31 décembre 1992 et par son décret d'application n° 95.21 du 09 janvier 1995, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies de type 1, 2, 3 et 4 sont soumises à des normes d'isolations acoustiques. Elles sont appliquées dans une bande de 30 à 300 mètres de part et d'autre des plates-formes, telles qu'elles figurent au plan. A Clarques, l'axe bruyant correspond à l'autoroute A26, classée en niveau 1 et soumise à une bande de protection de 300 m (arrêté préfectoral du 23/08/1999).

TITRE II

Dispositions Applicables **aux Zones Urbaines**

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone mixte à caractère principal d'habitat comportant des commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

La zone U correspond au centre-bourg, où le bâti ancien est dominant, mais également à ses extensions pavillonnaires récentes.

La commune est concernée par le phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est concerné par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les carrières ;
- Les constructions à usage d'activité industrielle ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- Le camping, les habitations légères et de loisirs (HLL) ;
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, et de matériaux divers ;
- Les parcs d'attractions permanents et installations susceptibles de produire des nuisances ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public ;

- La création d'une nouvelle activité d'élevage.

ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Tous les travaux portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R421-23 h) dudit code.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une demande préalable de travaux divers.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- 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 ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et occupations du sol autorisées.
- 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.
- Les abris pour animaux si la construction ne dépasse pas 3 m de haut et si leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m².
- 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 avec une sortie unique mutualisée sur la voie de desserte.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 – ACCÈS ET VOIRIE

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.

1 – 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.

2 – 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.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, en conformité avec le règlement du service des eaux.

2 - Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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.

b) Eaux résiduaires des 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.

c) 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.

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers.

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

ARTICLE UC.5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

L'entièreté de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 5 à 30m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le cas d'implantation de bâtiments à usage d'activités, ces derniers devront respecter un recul minimal de 5m à compter de la limite d'emprise de la voie ou privée de desserte.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas de reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement
- en cas d'aménagements ou extensions de constructions existantes ne respectant pas cette règle.
- en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.

Les bâtiments publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie.

Les abris de jardins doivent se situer à l'arrière de la construction principale, sauf contrainte technique existante.

Les portails doivent se situer en retrait de la limite d'emprise de la voie de 4 mètres minimum.

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

– à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de :

- ✓ l'alignement
- ✓ ou de la limite d'emprise de la voie de desserte publique

la construction en limite séparative est autorisée.

– à l'extérieur de la bande de 25 mètres visée ci-dessus :

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général;

- ✓ aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m², peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

La construction d'abri pour animaux à 1 mètre des limites séparatives est autorisée si l'abri n'excède pas 30 m² d'emprise au sol ni 3 m de hauteur.

ARTICLE UC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, il doit toujours être ménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Mesure de la hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – Hauteur maximale :

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. Le dernier niveau devant obligatoirement se faire dans les combles.

2. Pour les autres constructions :

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

3 – Cas particuliers, exceptions :

- Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.

ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général

« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Dispositions particulières

1 - Volumes principaux des constructions à usage d'habitation

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par des végétaux.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouge) et/ou de la pierre blanche et/ou du bois.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les crépis.

L'enduit de teinte blanche à beige clair est toléré à condition d'être associé :

- à des soubassements goudronnés ou peints de couleur noire, ou réalisés en matériaux de type brique rouge-orangé ou pierre blanche,
- plus, éventuellement à des encadrements d'ouvertures réalisés en matériaux de type brique rouge-orangé ou pierre blanche.

Les couleurs vives sont proscrites.

1-2 Le volume des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région.

1-3 Les toitures

→ *La pente*

Les toitures doivent :

- présenter au moins un faîtage principal à deux pans,
- avoir des pentes dont l'inclinaison est de 40° minimum.

→ *La couverture*

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de terre cuite de teinte mate rouge-orangé, ou noire mate ou vernissée.

2 - Extensions, garages, annexes et constructions à usage d'activités

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partie!

Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, ou choisis parmi les matériaux préconisés : brique dans la gamme des rouges, pierre blanche, bois.

Le bardage métallique est autorisé pour les constructions à usage d'activité. Dans ce cas, il sera de teinte foncée et mate.

Les matériaux de type verre, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas. Ces dernières devront être situées en pignon ou en façade arrière de la construction qu'elles jouxtent, sauf contraintes techniques existantes.

L'usage de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) est interdit, y compris pour les abris à animaux.

1-2 Les toitures

Sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les toits d'une seule pente et ceux ayant un angle de toiture différents pour :

- les appentis, vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires,...).

Les toitures plates ne peuvent représenter qu'un tiers de l'ensemble de la toiture principale.

3 - Clôtures

3-1 Clôtures en bordure de voie

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres (non soumis à autorisation).

3-2 Clôtures en limites séparatives latérales

En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.

En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Sont interdites :

Les plaques de béton en clôture (en façade avant et dans la marge de recul).

4 – 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 ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments 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.

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² d'emprise au sol.

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UC.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés et/ou engazonnés.

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion de bâtiments à usage d'activités dans le site.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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 ELECTRIQUE

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 PROPRES A LA ZONE UE

Cette zone correspond aux zones d'activités de Mussent et des Escardalles, situées au nord du territoire communal, au niveau de l'échangeur d'autoroute.

La commune est concernée par le phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est concerné par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article UE2, y compris le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois (3) mois consécutifs ou non.

ARTICLE UE.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

– Les établissements à usage d'activités 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, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.

- Les constructions à usage d’habitation sous réserve qu’elles soient exclusivement destinées au logement 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.
- Les constructions à usage de commerce ou d’exposition.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu’ils soient compatibles avec la vocation de la zone économique ou liés à sa bonne utilisation.
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Le stationnement de caravanes, lorsqu’il est induit par l’activité d’un établissement dont la présence est compatible avec la vocation de la zone économique.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et la protection civile.

L’aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu’il soit adapté aux modes d’occupation des sols envisagés 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.

2 – 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 PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable selon la réglementation en vigueur.

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.

2 - Assainissement

L'assainissement est de type séparatif. Dans ces conditions, il revient à l'acquéreur de séparer les eaux usées des eaux pluviales.

a) Eaux usées domestiques

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

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 au moment de l'instruction du permis de construire. En cas de modification d'activité cette convention fera l'objet d'un avenant.

c) Eaux pluviales

Tout aménagement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales, 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 obligatoirement être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

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 EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et aires de stockage doivent être implantées avec un recul minimum de 50,00 m par rapport à l'axe de l'autoroute A26.

Les constructions et aires de stockage (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 25,00 m par rapport à l'alignement de la RD77.

Les constructions et aires de stockage (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 10,00 m par rapport à l'alignement des voies principales de la zone économique.

Les constructions et aires de stockage (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies secondaires de la zone économique.

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.

ARTICLE UE.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 la collectivité compétente. 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 DES CONSTRUCTIONS

Principe général

« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

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 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 doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituée 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 – 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.

ARTICLE UE.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone est principalement affectée aux équipements publics ou à caractère public, aux équipements d'intérêt général, ainsi que toute installation ou construction nécessaire à leur fonctionnement.

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions dans l'article UH 2.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, aménagements et installations constituant un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- Les constructions à usage de bureau qui constituent le complément administratif ou technique des établissements autorisés.
- L'extension des constructions existantes.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

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

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

II – Voirie

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

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

ARTICLE UH.4 – DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – DESSERTE EN EAU

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

II - ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

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

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

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

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

Eaux usées

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

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

Eaux résiduaires

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UH.5 – SUPERFICIES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public existantes ou à créer.
- Soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe de l'A26

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UH.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Implantation sur limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

b) Implantations avec marges d'isolement :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UH.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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

ARTICLE UH.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE UH.11 – ASPECT EXTERIEUR -CLOTURES

Les constructions doivent par leurs matériaux et leurs coloris s'intégrer dans l'environnement.

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

Toutefois :

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

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

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

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

ARTICLE UH.12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les surfaces de revêtement parking devront utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux. Il est nécessaire de prévoir le cas échéant un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassage, des véhicules particuliers ou du transport collectif.

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

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

ARTICLE UH.13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

I – Éléments paysagers repérés au plan de zonage

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

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

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage

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

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

II – Obligation de planter

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, haies mixtes constituées de plusieurs essences locales...

Les surfaces non affectées aux constructions, les aires de stationnement découvertes et les surfaces destinées à des circulations piétonnières devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR.

ARTICLE UH.15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone urbanisable à vocation principale d'habitat sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui peut être phasée en plusieurs tranches.

La commune est concernée par le phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est concerné par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 1AU2 sont interdites.

ARTICLE 1AU. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel :

- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une demande préalable.
- La mise en œuvre de la zone 1AU est soumise au respect d'une orientation d'aménagement.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...).
- 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 ;
- Les équipements et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux
- Les affouillements ou exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient rendus indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 3 – ACCES ET VOIRIE

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.

1 – 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.

2 – 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.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour..

ARTICLE 1AU. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées domestiques

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.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE 1AU. 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées :

*Plan Local d'Urbanisme - Règlement-p 39 sur 87
Commune de Saint-Augustin, territoire de Clarques*

- soit à l'alignement du domaine public.
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.

Les abris de jardins devront se situer à l'arrière de la construction sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 1AU. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

– à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de :

- ✓ l'alignement
- ✓ la limite de voie de desserte

la construction en limite séparative est autorisée.

– à l'extérieur de la bande de 25 mètres visée ci-dessus :

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général;
- ✓ aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m², peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à deux mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions devra être en conformité avec les obligations techniques relatives à l'assainissement autonome.

ARTICLE 1AU. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Mesure de la hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – Hauteur maximale :

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. Le dernier niveau devant obligatoirement se faire dans les combles.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 9 mètres mesurés au faîtage.

2 – Cas particuliers, exceptions :

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Dispositions particulières

1 - Volumes principaux des constructions à usage d'habitation

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par des végétaux.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

1-1 Les matériaux des murs extérieurs : dominant, partiel

Les constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouge) et/ou de la pierre blanche et/ou du bois.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les crépis.

L'enduit de teinte blanche à beige clair est toléré à condition d'être associé :

- à des soubassements goudronnés ou peints de couleur noire, ou réalisés en matériaux de type brique rouge-orangé ou pierre blanche,
- plus, éventuellement à des encadrements d'ouvertures réalisés en matériaux de type brique rouge-orangé ou pierre blanche.

Les couleurs vives sont proscrites.

1-2 Le volume des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région.

1-3 Les toitures

→ La pente

Les toitures doivent :

- présenter au moins un faîtage principal à deux pans,

- avoir des pentes dont l'inclinaison est de 40° minimum.

→ *La couverture*

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de terre cuite de teinte mate rouge-orangé, ou noire mate ou vernissée.

2 - Extensions, garages, annexes et constructions à usage d'activités

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, ou choisis parmi les matériaux préconisés : brique dans la gamme des rouges, pierre blanche, bois.

Les matériaux de type verre, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas. Ces dernières devront être situées en pignon ou en façade arrière de la construction qu'elles jouxtent, sauf contraintes techniques existantes.

1-2 Les toitures

Sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les toits d'une seule pente et ceux ayant un angle de toiture différents pour :

- les appentis, vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires...).

Les toitures plates ne peuvent pas représenter plus de 20% de la superficie totale de la toiture.

3 - Clôtures

3-1 Clôtures en bordure de voie

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur totale, dont 1 mètre maximum pour un mur plein, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres (non soumis à autorisation).

3-2 Clôtures en limites séparatives latérales

En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.

En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Sont interdites :

- Les plaques de béton en clôture (en façade avant et dans la marge de recul).

ARTICLE 1AU. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la parcelle en plus du garage.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE 1AU. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés et/ou engazonnés.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Toute intervention sur les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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 ELECTRIQUE

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 PROPRES A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE correspond à l'extension à court ou moyen terme du Parc d'Activités des Escardalles, sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble.

La commune est concernée par le phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est concerné par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 1AUE2, y compris le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par consécutifs ou non.

ARTICLE 1AUE.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les établissements à usage d'activités 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, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement 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.
- Les constructions à usage de commerce ou d'exposition.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone d'activités ou liés à sa bonne utilisation.
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Le stationnement de caravanes, lorsqu'il est induit par l'activité d'un établissement dont la présence est compatible avec la vocation de la zone d'activités.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE.3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés 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.

2 – 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 PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable selon la réglementation en vigueur.

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.

2 - Assainissement.

L'assainissement est de type séparatif. Dans ces conditions, il revient à l'acquéreur de séparer les eaux usées des eaux pluviales.

a) Eaux usées domestiques

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

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 au moment de l'instruction du permis de construire. En cas de modification d'activité cette convention fera l'objet d'un avenant.

c) Eaux pluviales

Tout aménagement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales, 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 obligatoirement être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

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 EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et aires de stockage doivent être implantées avec un recul minimum de 50,00 m par rapport à l'axe de l'autoroute A26.

Les constructions et aires de stockage (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 25,00 m par rapport à l'alignement de la RD77.

Les constructions et aires de stockage (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 10,00 m par rapport à l'alignement des voies principales de la zone d'activités.

Les constructions et aires de stockage (hors ouvrages publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies secondaires de la zone d'activités.

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.

ARTICLE 1AU E 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 la Communauté d'agglomération. 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 22,00 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 DES CONSTRUCTIONS

Principe général

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

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 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 doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituée 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 – 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.

ARTICLE 1AUE.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface de 20% 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 III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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 ELECTRIQUE

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions Applicables à la Zone Agricole

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

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

La zone A comprend un secteur Ae reprenant les bâtiments d'une association organisant des manifestations culturelles.

Un secteur An reprend les terres cultivées en ZNIEFF de type 1. Toute construction y compris agricole y est interdite.

La commune est concernée par le phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est concernée par le risque de remontées de nappe phréatique, aléa moyen à très élevé (nappe affleurante). Afin de prendre en compte ce risque de sensibilité très faible à forte et nappe affleurante, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est concerné par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Lys Supérieure, prescrit le 17/08/2000. Les prescriptions du présent règlement sont compatibles avec ce document. Lorsque ce Plan de Prévention des Risques Naturels sera approuvé, il y aura lieu de se reporter au règlement écrit et au zonage réglementaire de celui-ci, qui prévaudra sur les dispositions du présent règlement.

Enjeux/aléas	Fort (H > 1.00m)	
	Projet nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au dessus de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée.	Autoriser sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Moyen (0.5m < H < 1m)	
	Création d'un bâtiment nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	<p>Autoriser sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière. 	<p>Autoriser sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Faible (H inconnue ou H < 0.5m)	
	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	<p>Autoriser sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière. 	<p>Autoriser sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Tout type : Fort – Moyen - Faible
Zone non urbanisée	<p>Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante :</p> <p>→ prescription : surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue +20cm</p>

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article A2.

En secteur An, toute construction y compris agricole est interdite.

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

1- Rappel :

- Les bâtiments à usage d'activité agricole doivent respecter les conditions de distance en vigueur, en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et le règlement sanitaire départemental.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R421-23 h) dudit code.

2- Sont admises, si elles respectent les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments nécessaires aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes 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.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m² d'emprise au sol.
- La construction d'une annexe maximum aux constructions existantes à usage d'habitation, à la date d'approbation du PLU :
 - dans la limite de 30m² d'emprise au sol,
 - de 3.5m de hauteur au faitage par annexe,
 - dans la limite de 25m des façades arrières de la construction principale.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural :
 - Les centres équestres, hors activités de spectacle.
 - Les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.

- Le camping à la ferme répondant à 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.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage :
- 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 (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...)
 - L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie...
 - La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), bureaux ou artisanat, équipements recevant du public, salle de réception,...
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et occupations du sol autorisées.

En sus, en secteur Ae sont autorisées : les constructions des bâtiments à usage de manifestations culturelles dans la limite de 100m² de surface de plancher et dans une limite de 9 m de hauteur maximale au faitage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – 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.

2 – 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.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. .

ARTICLE A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes s'il existe.

2 - Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

En l'absence d'assainissement collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) Effluents agricoles

Les installations agricoles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers.

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

Pour tout changement de destination, l'unité foncière concernée doit obligatoirement être desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie...

ARTICLE A. 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions (sauf exceptions définies par l'article L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme) doivent présenter un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A26.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies communales ni à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des autres routes départementales.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à la reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement,
- aux travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation existantes,
- aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière.

Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans la continuité des limites d'emprise existante sans réduire la distance par rapport aux voies.

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

L'implantation sur limites séparatives est interdites sur les limites jouxtant une zone à vocation mixte (U et 1AU) à l'exception des extensions de bâtiments existants situés en zone U ou AU et se prolongeant en zone A.

La marge d'isolement est fixée à 5m minimum.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Mesure de la hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – Hauteur maximale :

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

- R+1+C aménageable. Le dernier niveau devant obligatoirement se faire dans les combles.

La hauteur des autres constructions ne peut dépasser 15m au faitage.

3 – Cas particuliers, exceptions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumises à cette règle.

-Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

En secteur Ae, la hauteur maximale des constructions est de 9 m au faitage.

ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Dispositions particulières

1 - Volumes principaux des constructions à usage d'habitation

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par des végétaux.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouge orangé) et/ou de type pierre blanche et/ou du bois.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les crépis.

L'enduit de teinte blanche à beige clair est toléré à condition d'être associé :

- à des soubassements goudronnés ou peints de couleur noire, ou réalisés en matériaux de type brique rouge-orangé ou pierre blanche,
- plus, éventuellement à des encadrements d'ouvertures réalisés en matériaux de type brique rouge-orangé ou pierre blanche.

Les couleurs vives sont proscrites.

1-2 Le volume des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région

1-3 Les toitures

→ La pente

Les toitures doivent :

- présenter au moins un faîtage principal à deux pans,
- avoir des pentes dont l'inclinaison est de 40° minimum.

→ La couverture

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de teinte mate rouge-orangé, ou noire mate ou vernissée.

2 - Extensions, garages, annexes et constructions à usage d'activités

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le bois et le bardage métallique sont autorisés pour les constructions à usage d'activités. Les teintes claires sont proscrites sauf en cas d'harmonisation avec les bâtiments existants alentours.

Les matériaux de type verre, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas. Ces dernières devront être situées en pignon ou en façade arrière de la construction qu'elles jouxtent, sauf contraintes techniques existantes.

1-2 Les toitures

Sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les toits d'une seule pente et ceux ayant un angle de toiture différents pour :

- les appentis, vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires,...).

Les angles des pentes de toiture des bâtiments à usage d'activité ne sont pas réglementés. Les toitures plates ne pourront représenter qu'un tiers de l'ensemble de la toiture principale.

3 - Clôtures

3-1 Clôtures en bordure de voie

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres (non soumis à autorisation).

3-2 Clôtures en limites séparatives latérales

En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.

En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux identiques avec ceux de la construction principale.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (cf. liste en annexes)

Sont interdites :

- Les plaques de béton en clôture (en façade avant et dans la marge de recul).

4 – 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 ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments 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.

ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est notamment exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La zone A comporte des espaces boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés, en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles et annexes (silos, fosses à lisier,...) dans le site.

Les surfaces libres de toute construction situées sur l'unité foncière du siège d'exploitation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Les plantations existantes y compris les haies repérées au plan de zonage doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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 ELECTRIQUE

Non réglementé

TITRE V

Dispositions Applicables à la Zone Naturelle

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation, en raison de la qualité du paysage.

La commune est concernée par le phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est concernée par le risque de remontées de nappe phréatique, aléa moyen à très élevé (nappe affleurante). Afin de prendre en compte ce risque de sensibilité très faible à forte et nappe affleurante, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est concerné par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Lys Supérieure, prescrit le 17/08/2000. Les prescriptions du présent règlement sont compatibles avec ce document. Lorsque ce Plan de Prévention des Risques Naturels sera approuvé, il y aura lieu de se reporter au règlement écrit et au zonage réglementaire de celui-ci, qui prévaut sur les dispositions du présent règlement.

Enjeux/aléas	Fort (H > 1.00m)	
	Projet nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au dessus de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée.	Autoriser sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Moyen (0.5m < H < 1m)	
	Création d'un bâtiment nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	<p>Autoriser sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière. 	<p>Autoriser sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Faible (H inconnue ou H < 0.5m)	
	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	<p>Autoriser sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière. 	<p>Autoriser sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Tout type : Fort – Moyen - Faible
Zone non urbanisée	<p>Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante :</p> <p>→ prescription : surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue +20cm</p>

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article N. 2.

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

1- Rappel :

- Tous les travaux portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R421-23 h) dudit code.

2 - Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

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.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants et la réhabilitation à l'identique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m² d'emprise au sol.
- La construction d'une annexe maximum aux constructions existantes à usage d'habitation, à la date d'approbation du PLU :
 - dans la limite de 30m² d'emprise au sol,
 - de 3.5m de hauteur au faitage par annexe,
 - dans la limite de 25m des façades arrières de la construction principale.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

1 – 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.

2 – 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.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour..

ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

En l'absence d'assainissement collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) Effluents agricoles

Les installations agricoles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N. 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions (sauf exceptions définies par l'article L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme) doivent présenter un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A26.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et de 20 mètres minimum par rapport à l'emprise des autres routes départementales.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à la reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement,
- aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière.

Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans la continuité des limites d'emprise existante sans réduire la distance par rapport aux voies.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur en ZIC, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain, tous bâtiments confondus. Une tolérance de 10% pour les travaux d'amélioration de confort et de mise aux normes d'habitabilité est permise.

ARTICLE N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Dispositions particulières

1 - Volumes principaux des constructions à usage d'habitation

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par des végétaux.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouge orangé) et/ou de la pierre blanche et/ou du bois.

L'enduit de teinte blanche à beige clair est toléré à condition d'être associé :

- à des soubassements goudronnés ou peints de couleur noire, ou réalisés en matériaux de type brique rouge-orangé ou pierre blanche,
- plus, éventuellement à des encadrements d'ouvertures réalisés en matériaux de type brique rouge-orangé ou pierre blanche.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les crépis.
- les couleurs vives.

1-2 Le volume des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région

1-3 Les toitures

→ *La pente*

Les toitures doivent :

- présenter au moins un faitage principal à deux pans,
- avoir des pentes dont l'inclinaison est de 40° minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

→ *La couverture*

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de teinte rouge-orangé, ou noire mate ou vernissée.

2 - Extensions, garages, annexes et constructions à usage d'activités

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le bois et le bardage métallique sont autorisés pour les constructions à usage d'activités. Les teintes claires sont proscrites.

Les matériaux de type verre, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas. Ces dernières devront être situées en pignon ou en façade arrière de la construction qu'elles jouxtent, sauf contraintes techniques existantes.

1-2 Les toitures

Sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les toits d'une seule pente et ceux ayant un angle de toiture différents pour :

- les appentis, vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics... ;

Les toitures plates ne pourront représenter qu'un tiers de l'ensemble de la toiture principale.

3 - Clôtures

3-1 Clôtures en bordure de voie

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres (non soumis à autorisation).

3-2 Clôtures en limites séparatives latérales

En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.

En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux identiques avec ceux de la construction principale.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (cf. liste en annexes)

Sont interdites :

- Les plaques de béton en clôture (en façade avant et dans la marge de recul).

4 – 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 ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments 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.

ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au-dehors de la voie publique.

ARTICLE N. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La zone N comporte des espaces boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés, en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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 ELECTRIQUE

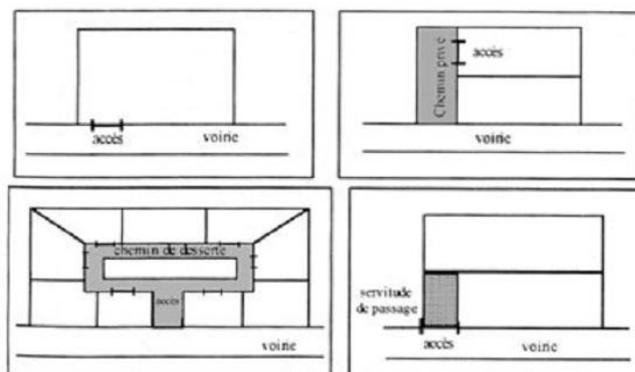
Non réglementé.

TITRE VI

Annexe : 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 routier et les propriétés privées.

- Annexe

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans être soutenue) et ne présente pas de lien fonctionnel avec la construction principale. (porte de service, ouverture,...). Exemples d'annexes : abri de jardin, bucher, garage disposant de 4 murs indépendants..

- 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. Cette disposition a été supprimée par la loi ALUR.

- 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

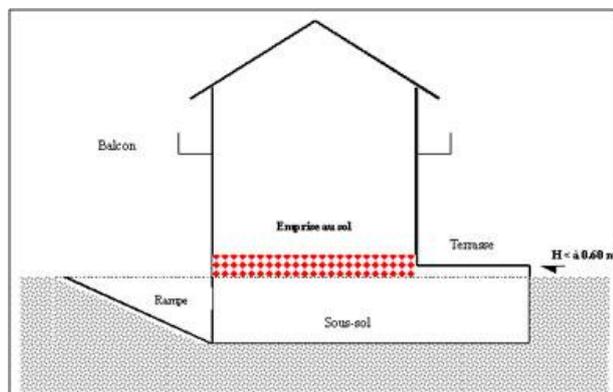
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches,...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture,...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriel, coursives,...) ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscine ;
- Les bassins de rétention maçonnés.



- **Emprise publique**

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

- **Equipement d'intérêt collectif**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public ou d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux 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. Dans tous les cas une extension a un lien direct avec la construction initiale et ne peut exister indépendamment de celle-ci.

Ex : garage avec porte de service donnant sur la construction principale, véranda, pergola ...

Extensions



- **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faitage 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 propriétés 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.

- 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 construction 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.

TITRE VII

Annexe : **Liste des essences locales pouvant être** **recommandées dans le cadre du** **règlement du Plan Local d'Urbanisme**

Liste des essences locales

pouvant être recommandées dans le cadre du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Arbres et arbustes caducs

- Aubépine (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*)(soumise à autorisation)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

Arbustes persistants et semi-persistants

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)

- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)

TITRE VIII

Annexe : **Prescriptions patrimoniales**