# Communauté de communes des Sept Vallées

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Canche-Ternoise

Règlement

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

*Photo de couverture : Hubert Delesalle http://www.randonnee-cyclo.com*

# Sommaire

**TITRE I** ..... 5

**DISPOSITIONS GENERALES** ..... 5

**TITRE II :** ..... 11
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** ..... 11
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA** ..... 13
**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB** ..... 23
**CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE** ..... 33

**TITRE III :** ..... 39
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** ..... 39
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU** ..... 41

**TITRE IV :** ..... 51
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** ..... 51
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A** ..... 53

**TITRE V :** ..... 61
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** ..... 61
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N** ..... 63

**ANNEXES** ..... 69

# TITRE I
# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

## ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à une partie du territoire de la Communauté de Communes des Sept Vallées issue de la fusion au 1er janvier 2014 des intercommunalités suivantes : communauté de communes de l'Hesdinois, de la Canche Ternoise et du Val de Canche et d'Authie.
Le règlement s'applique précisément au territoire de la Canche Ternoise (ex communauté de communes de la Canche Ternoise composé des 19 communes suivantes : Azincourt-Béalencourt-Blangy-sur-Ternoise-Blingel-Eclimeux-Fillièvres-Fresnoy-Galametz-Incourt-Maisoncelle-Neulette-Noyelles-les-Humières-Rollancourt-Saint-Georges-Tramecourt-Vacqueriette-Erquières-Vieil-Hesdin-Wail-Willeman).

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

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

- Zone UA: zone urbaine mixte de densité moyenne à forte identifiant le centre-ville de Blangy-sur-Ternoise,
- Zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne à faible identifiant les centre-bourgs des villages ainsi que les extensions récentes,
- Zone UE : zone urbaine à vocation d'activités artisanales,

Les zones UA et UB peuvent être affectées d'un indice « s » soit UAs et UBs correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine (secteurs urbains de fonds de vallées, corridors écologiques, ZNIEFF de type 1…)

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1AU: zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,

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

- ZONE A: destinée à l'activité agricole.
    - Sous-secteur Ae : activités économiques présentes en zone agricole,

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

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

- Sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle,
- Sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

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

**B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES**

Le règlement du PLU fait apparaître :

- 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) au titre des articles L.123-1-5 8° et R.123-11 du code de l'urbanisme.

- Les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont identifiés conformément aux articles L.123-1-5-III-2° et L123-1-5-III-5° du code de l'urbanisme.

- Des secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Les Zones Inondées Constatées

- Les cavités souterraines,

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

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

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

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

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

**II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

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

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

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

**III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

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

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

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :
- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 03 juin 2009 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

## ARTICLE 5 - DIVERS

La commune est concernée par la présence de cavités souterraines et sapes de guerre. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

# TITRE II :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Il s'agit du tissu urbain ancien de la commune de Blangy-sur-Ternoise dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend sur un court tronçon l'habitat dense du centre-ville de Blangy-sur-Ternoise.

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

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

La zone UA comprend un secteur UAs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallée de la Ternoise.

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

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UAs les caves et sous sols sont interdits.

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

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

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

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

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

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

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en cas de « dent creuse », avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contigües,

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m$^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

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

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
   - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
   - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
   - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

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

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.
La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

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

## 1. Principes généraux

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

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

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

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

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :

-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UAs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :

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

## ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

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

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UA11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UAs, le taux d'imperméabilisation des terrains en pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Il s'agit de la majeure partie du tissu urbain des communes dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend l'habitat ancien rural et les extensions récentes des communes.

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

Le territoire est concerné par la présence de Zones Inondées Constatées reprises par une trame spécifique au plan de zonage.

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

La zone UB comprend un secteur UBs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallées de la Ternoise et de la Canche.

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

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UBs ainsi que dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée les caves et sous sols sont interdits.

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

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

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

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de

l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

6 – Dans les secteurs concernés par une Zone Inondées Constatées une rehausse de 0.5m par rapport au niveau du terrain naturel est exigée pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

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

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF,

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

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
    a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
    b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
    c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

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

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

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

### 1. Principes généraux

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

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

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

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

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UBs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

**ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions ainsi que les terrains repris au titre de l'article L123-1-5-III-5°, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).
A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.
Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UB11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UBs, le taux d'imperméabilisation des terrains ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités.

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

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

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

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

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

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I – Accès

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).

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

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

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

II - Voirie

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

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Toute construction sera implantée avec un recul d'au moins :

- 5 m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
- 3 m par rapport à la voie SNCF.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct sur la voie pourront s'implanter à l'alignement.

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

Les constructions devront être implantées soit :
- sur l'une des limites séparatives,
- avec une marge d'isolement de telle sorte que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ L minimum.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ 2L minimum, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

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

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

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :
- R+1+ toit terrasse
- R+C aménageables

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

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

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

***Traitement des façades***

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…) sont interdit.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux des façades principales.

Les bardages utilisés devront être de couleur sombre.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur limites séparatives et à l'alignement ne pourront dépasser 2m de hauteur.

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

## ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;

b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales (liste annexée des essences au rapport de présentation).

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

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE III :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

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

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

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

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

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement prévues:

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines…) ;

2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
- pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;

3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;

4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance

d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

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

### DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

### DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

## ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.
Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

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

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :

d. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
e. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
f. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

**B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**

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

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

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

## 1. Principes généraux

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

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

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Clôtures***

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

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

## ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

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

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

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

L'implantation des constructions devra être réfléchie 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**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE IV :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

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

Cette zone compte :
- un sous-secteur Ae qui identifie les activités économiques isolées existantes en zone agricole.

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

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

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

1 - Les constructions et installations réputées agricoles conformément à l'article L.311-1 du code rural soit :

- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités agricoles « productions et d'élevage » qu'elles soient Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou soumises au RSD.
- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités complémentaires dites de « diversification » (ferme auberge, gite rural, camping à la ferme, local de ventes, de transformation de conditionnement, l'accueil pédagogique), sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole, qu' »elles soient sur le site d'une exploitation en activité et en relation directe avec celle-ci.
- La construction, à titre dérogatoire, d'habitation avec les notions de « nécessité, d'obligation et de proximité » du logement de fonction agricole, pour des raisons de présence indispensable de l'exploitant afin d'assurer les soins aux importants cheptels, et ce dans un rayon de 100m du corps de ferme principal, mais également et éventuellement, d'un autre site d'élevage important pour l'exploitation ; sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

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

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage…) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, projets hôteliers…), habitation, bureaux, entrepôts ou artisanat dans la limite de 3 logements;

3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'exception des éoliennes. Ces dernières sont donc admises.

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

5 – La reconstruction des bâtiments après sinistre.

6 – L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.

7 – Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m$^2$ d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

***<u>Dans le sous-secteur Ae, sont seules autorisées :</u>***

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

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

6- La reconstruction des constructions détruites après sinistre.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

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

## ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

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

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

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939 et RD928 :*

-Le long de la RD 939 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

-Le long de la RD 928 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD928 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

En secteur Ae le long de la RD928 : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 30mètres par rapport à l'axe de la RD928.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

*2.Le long des autres voies :*
*Pour les bâtiments agricoles :*
Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apignonne.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

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

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

***Implantation avec marges d'isolement***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

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

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

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

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

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

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête.
  en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.
  en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.
  Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

- Les matériaux apparents en façades et couverture devront de préférence être mats et de teintes foncées.

- Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

- Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdites.

- Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.

- Les murs et soubassements d'aspect béton ou maçonnerie de parpaings enduits sont acceptés sous réserve d'une finition grattée .

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

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

- les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont permis.

## ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

- Les plantations seront constituées de préférence d'essences locales.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction d'habitation 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 ;
- Création d'un bâtiment agricole avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

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

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

### **ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non réglementé.

# TITRE V :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

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

Cette zone comprend :

- un sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle, il s'agit des emprises du lycée agricole de Rollancourt.
- un sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

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

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

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est concernée par une trame de protection stricte correspondant au marais de Rollancourt où sont identifiés de manière cumulée NATURA2000, ZNIEFF de type 1 et zone humide du SAGE de la Canche. Sur ce secteur toute construction est interdite.

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

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants ;
- Les accessoires inséparables à la gestion forestière à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.
- La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation.
- L'édification de clôtures, y compris clôtures avec murs de sous bassement, sous réserves que celles-ci soient perméables et permettent la libre circulation de la petite faune par la présence d'aspérités.
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

*Dans le secteur Ne sont en sus autorisés :*

- Les constructions, extensions, réhabilitation et installations à usage scolaire, d'enseignement ou de dortoirs,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans le secteur Nt sont en sus autorisés :*

- Les habitations légères de loisirs, campings et caravanings,
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs et de restauration ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0.5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

*Dans les secteurs concernés par la trame de protection stricte, toute construction est interdite.*

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

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

## ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

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

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

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939:*

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

*2. Le long des autres voies :*
Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs Nt : L'emprise au sol des constructions autorisées sera limitée à 20m² sauf pour les constructions autorisées de gardiennage et pour les accessoires inséparables à la gestion forestière.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous secteurs Nt: la hauteur des constructions en devra pas excéder 6 mètres au faitage.
Dans les sous secteurs Ne : la hauteur des constructions en devra pas excéder 12 mètres au faitage.

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

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune par la présence d'ouvertures et d 'aspérités. Les clôtures avec murs de sous bassement sont autorisées si les murs de sous bassement sont perméables et permettent la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

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

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

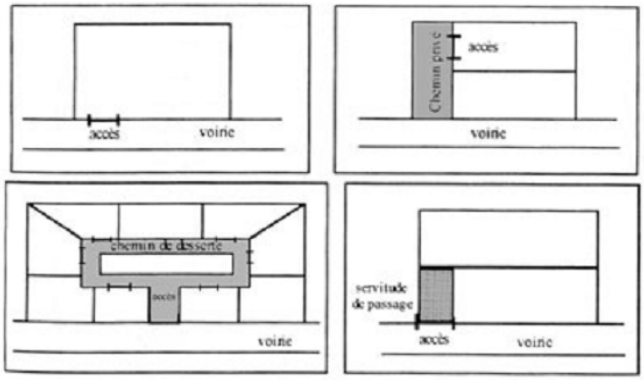
Non réglementé.

# ANNEXES

# LEXIQUE

**- Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.




**- Alignement**

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

**- Annexe**

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

**- Bardage**

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

**- Changement de destination**

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

**- Chaussée**

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

**- Clôture**

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

**- Coefficient d'emprise au sol (CES)**

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

**- Coefficient d'occupation du sol (COS)**

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

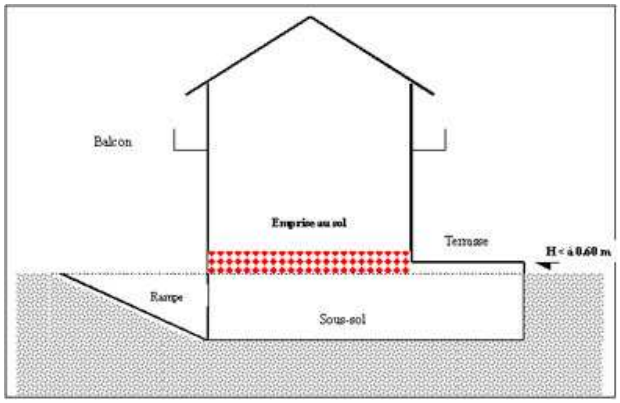
**- Comble**
Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

**- Contigu**
Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

**- Dent creuse**
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

**- Egout du toit**
Limite basse d'un pan de toiture.

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




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

**- Equipement d'intérêt collectif**
Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

**- Espace boisé classé**
Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

**- Extension**
Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

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

**- Front à rue**
Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

**- Limite d'emprise publique et de voie**
Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**- Limite latérale**
Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**- Limite séparative**
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

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

**- Marge 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.
**- SHOB**
SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

**- SHON**
SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

**- 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.

# LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

## ARBRES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Aulne glutineux | *(Alnus glutinosa)* |
| Bouleau pubescent | *(Betula pubescens)* |
| Bouleau verruqueux | *(Betula pendula)* |
| Charme | *(Carpinus betulus)* |
| Chêne pédonculé | *(Quercus robur)* |
| Chêne sessile | *(Quercus petraea)* |
| Erable champêtre | *(Acer campestre)* |
| Erable sycomore | *(Acer pseudoplatanus)* |
| Erable plane | *(Acer platanoïdes)* |
| Hêtre | *(Fagus sylvatica)* |
| Merisier | *(Prunus avium)* |
| Orme champêtres | *(Ulmus minor Mill.)* |
| Orme des Montagnes | (*Ulmus glabra Huds*) |
| Peuplier tremble | *(Populus trembula)* |
| Saule blanc | *(Salix alba)* |
| Saule des vanniers | (*Salix viminalis)* |
| Sorbier des oiseleurs | *(Sorbus aucuparia)* |
| Tilleul à petites feuilles | *(Tilia cordata)* |
| Tilleul à grandes feuilles | *(Tilia platyphyllos)* |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Noyer commun | *(Juglans regia)* |
| Peuplier grisard | *(Populus canescens)* |
| Poirier sauvage | *(Pyrus pyraster* |
| Saule osier | *(Salix alba vittelina)* |

## ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers
*Voir Centre Régional de Ressources Génétiques 03.20.67.O3.51*

## ARBUSTES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Ajonc d'Europe | *(Ulex europaeus)* |
| Cornouiller sanguin | *(Cornus sanguinea)* |
| Fusain d'Europe | *(Euonymus europaeus)* |
| Houx | *(Ilex aquifolium)* |
| Nerprun purgatif | *(Rhamnus catharticus)* |
| Noisetier | *(Corylus avellana)* |
| Prunellier | *(Prunus spinosa)* |
| Saule cendré | *(Salix cinerea)* |
| Saule marsault | *(Salix caprea)* |
| Troène commun | *(Ligustrum vulgare)* |
| Viorne mancienne | *(Viburnum lantana)* |
| Viorne obier | *(Viburnum opulus)* |

## ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Chèvrefeuille | *(Lonicera periclymenum)* |
| Genêt à balais | *(Cytisus scoparius)* |
| Lierre commun | *(Hedera helix)* |
| Clématite des haies | (*Clematis vitalba*) |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Buis | *(Buxus sempervirens)* |
| Groseillier sanguin | *(Ribes sanguineum)* |
| If | *(Taxus baccata)* |

# Communauté de communes des Sept Vallées

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Canche-Ternoise

Règlement

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

*Photo de couverture : Hubert Delesalle http://www.randonnee-cyclo.com*

# Sommaire

**TITRE I** ..... 5

**DISPOSITIONS GENERALES** ..... 5

**TITRE II :** ..... 11
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** ..... 11
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA** ..... 13
**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB** ..... 23
**CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE** ..... 33

**TITRE III :** ..... 39
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** ..... 39
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU** ..... 41

**TITRE IV :** ..... 51
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** ..... 51
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A** ..... 53

**TITRE V :** ..... 61
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** ..... 61
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N** ..... 63

**ANNEXES** ..... 69

# TITRE I
# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

## ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à une partie du territoire de la Communauté de Communes des Sept Vallées issue de la fusion au 1er janvier 2014 des intercommunalités suivantes : communauté de communes de l'Hesdinois, de la Canche Ternoise et du Val de Canche et d'Authie.
Le règlement s'applique précisément au territoire de la Canche Ternoise (ex communauté de communes de la Canche Ternoise composé des 19 communes suivantes : Azincourt-Béalencourt-Blangy-sur-Ternoise-Blingel-Eclimeux-Fillièvres-Fresnoy-Galametz-Incourt-Maisoncelle-Neulette-Noyelles-les-Humières-Rollancourt-Saint-Georges-Tramecourt-Vacqueriette-Erquières-Vieil-Hesdin-Wail-Willeman).

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

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

- Zone UA: zone urbaine mixte de densité moyenne à forte identifiant le centre-ville de Blangy-sur-Ternoise,
- Zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne à faible identifiant les centre-bourgs des villages ainsi que les extensions récentes,
- Zone UE : zone urbaine à vocation d'activités artisanales,

Les zones UA et UB peuvent être affectées d'un indice « s » soit UAs et UBs correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine (secteurs urbains de fonds de vallées, corridors écologiques, ZNIEFF de type 1…)

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1AU: zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,

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

- ZONE A: destinée à l'activité agricole.
    - Sous-secteur Ae : activités économiques présentes en zone agricole,

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

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

- Sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle,
- Sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

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

**B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES**

Le règlement du PLU fait apparaître :

- 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) au titre des articles L.123-1-5 8° et R.123-11 du code de l'urbanisme.

- Les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont identifiés conformément aux articles L.123-1-5-III-2° et L123-1-5-III-5° du code de l'urbanisme.

- Des secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Les Zones Inondées Constatées

- Les cavités souterraines,

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

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

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

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

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

**II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

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

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

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

**III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

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

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

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :
- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 03 juin 2009 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

## ARTICLE 5 - DIVERS

La commune est concernée par la présence de cavités souterraines et sapes de guerre. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

# TITRE II :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Il s'agit du tissu urbain ancien de la commune de Blangy-sur-Ternoise dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend sur un court tronçon l'habitat dense du centre-ville de Blangy-sur-Ternoise.

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

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

La zone UA comprend un secteur UAs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallée de la Ternoise.

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

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UAs les caves et sous sols sont interdits.

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

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

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

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

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

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

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en cas de « dent creuse », avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contigües,

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m$^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

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

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
   - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
   - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
   - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

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

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.
La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

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

## 1. Principes généraux

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

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

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

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

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :

-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UAs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :

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

## ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

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

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UA11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UAs, le taux d'imperméabilisation des terrains en pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Il s'agit de la majeure partie du tissu urbain des communes dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend l'habitat ancien rural et les extensions récentes des communes.

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

Le territoire est concerné par la présence de Zones Inondées Constatées reprises par une trame spécifique au plan de zonage.

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

La zone UB comprend un secteur UBs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallées de la Ternoise et de la Canche.

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

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UBs ainsi que dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée les caves et sous sols sont interdits.

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

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

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

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de

l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

6 – Dans les secteurs concernés par une Zone Inondées Constatées une rehausse de 0.5m par rapport au niveau du terrain naturel est exigée pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

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

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF,

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

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
    a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
    b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
    c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

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

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

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

### 1. Principes généraux

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

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

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

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

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UBs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

**ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions ainsi que les terrains repris au titre de l'article L123-1-5-III-5°, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).
A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.
Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UB11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UBs, le taux d'imperméabilisation des terrains ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités.

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

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

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

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

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

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I – Accès

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).

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

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

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

II - Voirie

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

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Toute construction sera implantée avec un recul d'au moins :

- 5 m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
- 3 m par rapport à la voie SNCF.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct sur la voie pourront s'implanter à l'alignement.

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

Les constructions devront être implantées soit :
- sur l'une des limites séparatives,
- avec une marge d'isolement de telle sorte que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ L minimum.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ 2L minimum, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

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

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

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :
- R+1+ toit terrasse
- R+C aménageables

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

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

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

***Traitement des façades***

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…) sont interdit.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux des façades principales.

Les bardages utilisés devront être de couleur sombre.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur limites séparatives et à l'alignement ne pourront dépasser 2m de hauteur.

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

## ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;

b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales (liste annexée des essences au rapport de présentation).

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

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE III :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

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

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

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

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

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement prévues:

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines…) ;

2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
- pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;

3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;

4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance

d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

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

### DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

### DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

## ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.
Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

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

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :

d. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
e. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
f. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

**B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**

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

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

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

## 1. Principes généraux

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

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

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Clôtures***

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

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

## ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

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

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

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

L'implantation des constructions devra être réfléchie 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**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE IV :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

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

Cette zone compte :
- un sous-secteur Ae qui identifie les activités économiques isolées existantes en zone agricole.

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

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

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

1 - Les constructions et installations réputées agricoles conformément à l'article L.311-1 du code rural soit :

- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités agricoles « productions et d'élevage » qu'elles soient Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou soumises au RSD.
- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités complémentaires dites de « diversification » (ferme auberge, gite rural, camping à la ferme, local de ventes, de transformation de conditionnement, l'accueil pédagogique), sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole, qu' »elles soient sur le site d'une exploitation en activité et en relation directe avec celle-ci.
- La construction, à titre dérogatoire, d'habitation avec les notions de « nécessité, d'obligation et de proximité » du logement de fonction agricole, pour des raisons de présence indispensable de l'exploitant afin d'assurer les soins aux importants cheptels, et ce dans un rayon de 100m du corps de ferme principal, mais également et éventuellement, d'un autre site d'élevage important pour l'exploitation ; sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

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

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage…) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, projets hôteliers…), habitation, bureaux, entrepôts ou artisanat dans la limite de 3 logements;

3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'exception des éoliennes. Ces dernières sont donc admises.

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

5 – La reconstruction des bâtiments après sinistre.

6 – L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.

7 – Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m$^2$ d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

***<u>Dans le sous-secteur Ae, sont seules autorisées :</u>***

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

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

6- La reconstruction des constructions détruites après sinistre.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

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

## ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

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

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

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939 et RD928 :*

-Le long de la RD 939 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

-Le long de la RD 928 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD928 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

En secteur Ae le long de la RD928 : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 30mètres par rapport à l'axe de la RD928.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

*2.Le long des autres voies :*
*Pour les bâtiments agricoles :*
Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apignonne.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

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

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

***Implantation avec marges d'isolement***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

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

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

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

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

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

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête.
  en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.
  en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.
  Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

- Les matériaux apparents en façades et couverture devront de préférence être mats et de teintes foncées.

- Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

- Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdites.

- Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.

- Les murs et soubassements d'aspect béton ou maçonnerie de parpaings enduits sont acceptés sous réserve d'une finition grattée .

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

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

- les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont permis.

## ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

- Les plantations seront constituées de préférence d'essences locales.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction d'habitation 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 ;
- Création d'un bâtiment agricole avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

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

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

### **ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non réglementé.

# TITRE V :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

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

Cette zone comprend :

- un sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle, il s'agit des emprises du lycée agricole de Rollancourt.
- un sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

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

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

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est concernée par une trame de protection stricte correspondant au marais de Rollancourt où sont identifiés de manière cumulée NATURA2000, ZNIEFF de type 1 et zone humide du SAGE de la Canche. Sur ce secteur toute construction est interdite.

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

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants ;
- Les accessoires inséparables à la gestion forestière à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.
- La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation.
- L'édification de clôtures, y compris clôtures avec murs de sous bassement, sous réserves que celles-ci soient perméables et permettent la libre circulation de la petite faune par la présence d'aspérités.
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

*Dans le secteur Ne sont en sus autorisés :*

- Les constructions, extensions, réhabilitation et installations à usage scolaire, d'enseignement ou de dortoirs,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans le secteur Nt sont en sus autorisés :*

- Les habitations légères de loisirs, campings et caravanings,
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs et de restauration ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0.5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

*Dans les secteurs concernés par la trame de protection stricte, toute construction est interdite.*

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

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

## ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

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

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

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939:*

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

*2. Le long des autres voies :*
Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs Nt : L'emprise au sol des constructions autorisées sera limitée à 20m² sauf pour les constructions autorisées de gardiennage et pour les accessoires inséparables à la gestion forestière.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous secteurs Nt: la hauteur des constructions en devra pas excéder 6 mètres au faitage.
Dans les sous secteurs Ne : la hauteur des constructions en devra pas excéder 12 mètres au faitage.

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

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune par la présence d'ouvertures et d 'aspérités. Les clôtures avec murs de sous bassement sont autorisées si les murs de sous bassement sont perméables et permettent la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

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

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

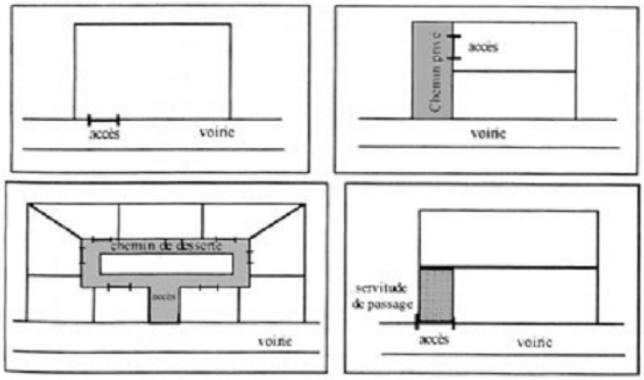
Non réglementé.

# ANNEXES

# LEXIQUE

**- Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.




**- Alignement**

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

**- Annexe**

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

**- Bardage**

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

**- Changement de destination**

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

**- Chaussée**

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

**- Clôture**

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

**- Coefficient d'emprise au sol (CES)**

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

**- Coefficient d'occupation du sol (COS)**

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

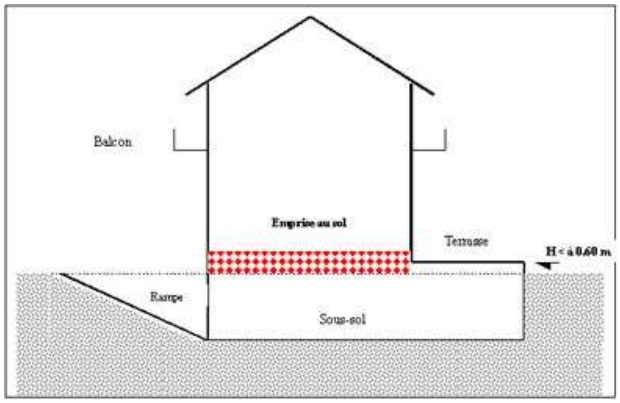
**- Comble**
Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

**- Contigu**
Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

**- Dent creuse**
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

**- Egout du toit**
Limite basse d'un pan de toiture.

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




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

**- Equipement d'intérêt collectif**
Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

**- Espace boisé classé**
Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

**- Extension**
Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

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

**- Front à rue**
Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

**- Limite d'emprise publique et de voie**
Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**- Limite latérale**
Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**- Limite séparative**
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

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

**- Marge 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.
**- SHOB**
SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

**- SHON**
SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

**- 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.

# LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

## ARBRES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Aulne glutineux | *(Alnus glutinosa)* |
| Bouleau pubescent | *(Betula pubescens)* |
| Bouleau verruqueux | *(Betula pendula)* |
| Charme | *(Carpinus betulus)* |
| Chêne pédonculé | *(Quercus robur)* |
| Chêne sessile | *(Quercus petraea)* |
| Erable champêtre | *(Acer campestre)* |
| Erable sycomore | *(Acer pseudoplatanus)* |
| Erable plane | *(Acer platanoïdes)* |
| Hêtre | *(Fagus sylvatica)* |
| Merisier | *(Prunus avium)* |
| Orme champêtres | *(Ulmus minor Mill.)* |
| Orme des Montagnes | (*Ulmus glabra Huds*) |
| Peuplier tremble | *(Populus trembula)* |
| Saule blanc | *(Salix alba)* |
| Saule des vanniers | (*Salix viminalis)* |
| Sorbier des oiseleurs | *(Sorbus aucuparia)* |
| Tilleul à petites feuilles | *(Tilia cordata)* |
| Tilleul à grandes feuilles | *(Tilia platyphyllos)* |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Noyer commun | *(Juglans regia)* |
| Peuplier grisard | *(Populus canescens)* |
| Poirier sauvage | *(Pyrus pyraster* |
| Saule osier | *(Salix alba vittelina)* |

## ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers
*Voir Centre Régional de Ressources Génétiques 03.20.67.O3.51*

## ARBUSTES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Ajonc d'Europe | *(Ulex europaeus)* |
| Cornouiller sanguin | *(Cornus sanguinea)* |
| Fusain d'Europe | *(Euonymus europaeus)* |
| Houx | *(Ilex aquifolium)* |
| Nerprun purgatif | *(Rhamnus catharticus)* |
| Noisetier | *(Corylus avellana)* |
| Prunellier | *(Prunus spinosa)* |
| Saule cendré | *(Salix cinerea)* |
| Saule marsault | *(Salix caprea)* |
| Troène commun | *(Ligustrum vulgare)* |
| Viorne mancienne | *(Viburnum lantana)* |
| Viorne obier | *(Viburnum opulus)* |

## ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Chèvrefeuille | *(Lonicera periclymenum)* |
| Genêt à balais | *(Cytisus scoparius)* |
| Lierre commun | *(Hedera helix)* |
| Clématite des haies | (*Clematis vitalba*) |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Buis | *(Buxus sempervirens)* |
| Groseillier sanguin | *(Ribes sanguineum)* |
| If | *(Taxus baccata)* |

# Communauté de communes des Sept Vallées

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Canche-Ternoise

Règlement

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

*Photo de couverture : Hubert Delesalle http://www.randonnee-cyclo.com*

# Sommaire

**TITRE I** ..... 5

**DISPOSITIONS GENERALES** ..... 5

**TITRE II :** ..... 11
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** ..... 11
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA** ..... 13
**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB** ..... 23
**CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE** ..... 33

**TITRE III :** ..... 39
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** ..... 39
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU** ..... 41

**TITRE IV :** ..... 51
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** ..... 51
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A** ..... 53

**TITRE V :** ..... 61
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** ..... 61
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N** ..... 63

**ANNEXES** ..... 69

# TITRE I
# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

## ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à une partie du territoire de la Communauté de Communes des Sept Vallées issue de la fusion au 1er janvier 2014 des intercommunalités suivantes : communauté de communes de l'Hesdinois, de la Canche Ternoise et du Val de Canche et d'Authie.
Le règlement s'applique précisément au territoire de la Canche Ternoise (ex communauté de communes de la Canche Ternoise composé des 19 communes suivantes : Azincourt-Béalencourt-Blangy-sur-Ternoise-Blingel-Eclimeux-Fillièvres-Fresnoy-Galametz-Incourt-Maisoncelle-Neulette-Noyelles-les-Humières-Rollancourt-Saint-Georges-Tramecourt-Vacqueriette-Erquières-Vieil-Hesdin-Wail-Willeman).

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

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

- Zone UA: zone urbaine mixte de densité moyenne à forte identifiant le centre-ville de Blangy-sur-Ternoise,
- Zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne à faible identifiant les centre-bourgs des villages ainsi que les extensions récentes,
- Zone UE : zone urbaine à vocation d'activités artisanales,

Les zones UA et UB peuvent être affectées d'un indice « s » soit UAs et UBs correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine (secteurs urbains de fonds de vallées, corridors écologiques, ZNIEFF de type 1…)

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1AU: zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,

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

- ZONE A: destinée à l'activité agricole.
    - Sous-secteur Ae : activités économiques présentes en zone agricole,

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

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

- Sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle,
- Sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

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

**B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES**

Le règlement du PLU fait apparaître :

- 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) au titre des articles L.123-1-5 8° et R.123-11 du code de l'urbanisme.

- Les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont identifiés conformément aux articles L.123-1-5-III-2° et L123-1-5-III-5° du code de l'urbanisme.

- Des secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Les Zones Inondées Constatées

- Les cavités souterraines,

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

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

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

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

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

**II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

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

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

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

**III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

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

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

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :
- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 03 juin 2009 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

## ARTICLE 5 - DIVERS

La commune est concernée par la présence de cavités souterraines et sapes de guerre. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

# TITRE II :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Il s'agit du tissu urbain ancien de la commune de Blangy-sur-Ternoise dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend sur un court tronçon l'habitat dense du centre-ville de Blangy-sur-Ternoise.

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

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

La zone UA comprend un secteur UAs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallée de la Ternoise.

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

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UAs les caves et sous sols sont interdits.

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

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

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

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

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

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

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en cas de « dent creuse », avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contigües,

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m$^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

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

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
   - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
   - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
   - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

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

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.
La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

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

## 1. Principes généraux

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

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

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

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

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :

-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UAs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :

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

## ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

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

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UA11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UAs, le taux d'imperméabilisation des terrains en pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Il s'agit de la majeure partie du tissu urbain des communes dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend l'habitat ancien rural et les extensions récentes des communes.

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

Le territoire est concerné par la présence de Zones Inondées Constatées reprises par une trame spécifique au plan de zonage.

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

La zone UB comprend un secteur UBs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallées de la Ternoise et de la Canche.

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

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UBs ainsi que dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée les caves et sous sols sont interdits.

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

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

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

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de

l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

6 – Dans les secteurs concernés par une Zone Inondées Constatées une rehausse de 0.5m par rapport au niveau du terrain naturel est exigée pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

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

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF,

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

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
    a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
    b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
    c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

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

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

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

### 1. Principes généraux

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

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

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

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

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UBs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

**ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions ainsi que les terrains repris au titre de l'article L123-1-5-III-5°, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).
A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.
Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UB11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UBs, le taux d'imperméabilisation des terrains ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités.

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

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

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

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

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

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I – Accès

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).

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

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

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

II - Voirie

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

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Toute construction sera implantée avec un recul d'au moins :

- 5 m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
- 3 m par rapport à la voie SNCF.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct sur la voie pourront s'implanter à l'alignement.

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

Les constructions devront être implantées soit :
- sur l'une des limites séparatives,
- avec une marge d'isolement de telle sorte que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ L minimum.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ 2L minimum, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

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

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

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :
- R+1+ toit terrasse
- R+C aménageables

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

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

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

***Traitement des façades***

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…) sont interdit.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux des façades principales.

Les bardages utilisés devront être de couleur sombre.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur limites séparatives et à l'alignement ne pourront dépasser 2m de hauteur.

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

## ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;

b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales (liste annexée des essences au rapport de présentation).

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

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE III :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

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

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

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

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

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement prévues:

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines…) ;

2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
- pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;

3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;

4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance

d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

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

### DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

### DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

## ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.
Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

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

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :

d. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
e. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
f. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

**B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**

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

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

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

## 1. Principes généraux

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

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

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Clôtures***

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

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

## ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

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

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

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

L'implantation des constructions devra être réfléchie 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**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE IV :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

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

Cette zone compte :
- un sous-secteur Ae qui identifie les activités économiques isolées existantes en zone agricole.

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

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

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

1 - Les constructions et installations réputées agricoles conformément à l'article L.311-1 du code rural soit :

- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités agricoles « productions et d'élevage » qu'elles soient Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou soumises au RSD.
- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités complémentaires dites de « diversification » (ferme auberge, gite rural, camping à la ferme, local de ventes, de transformation de conditionnement, l'accueil pédagogique), sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole, qu' »elles soient sur le site d'une exploitation en activité et en relation directe avec celle-ci.
- La construction, à titre dérogatoire, d'habitation avec les notions de « nécessité, d'obligation et de proximité » du logement de fonction agricole, pour des raisons de présence indispensable de l'exploitant afin d'assurer les soins aux importants cheptels, et ce dans un rayon de 100m du corps de ferme principal, mais également et éventuellement, d'un autre site d'élevage important pour l'exploitation ; sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

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

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage…) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, projets hôteliers…), habitation, bureaux, entrepôts ou artisanat dans la limite de 3 logements;

3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'exception des éoliennes. Ces dernières sont donc admises.

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

5 – La reconstruction des bâtiments après sinistre.

6 – L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.

7 – Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m$^2$ d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

***<u>Dans le sous-secteur Ae, sont seules autorisées :</u>***

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

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

6- La reconstruction des constructions détruites après sinistre.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

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

## ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

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

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

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939 et RD928 :*

-Le long de la RD 939 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

-Le long de la RD 928 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD928 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

En secteur Ae le long de la RD928 : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 30mètres par rapport à l'axe de la RD928.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

*2.Le long des autres voies :*
*Pour les bâtiments agricoles :*
Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apignonne.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

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

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

***Implantation avec marges d'isolement***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

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

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

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

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

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

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête.
  en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.
  en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.
  Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

- Les matériaux apparents en façades et couverture devront de préférence être mats et de teintes foncées.

- Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

- Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdites.

- Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.

- Les murs et soubassements d'aspect béton ou maçonnerie de parpaings enduits sont acceptés sous réserve d'une finition grattée .

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

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

- les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont permis.

## ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

- Les plantations seront constituées de préférence d'essences locales.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction d'habitation 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 ;
- Création d'un bâtiment agricole avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

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

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

### **ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non réglementé.

# TITRE V :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

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

Cette zone comprend :

- un sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle, il s'agit des emprises du lycée agricole de Rollancourt.
- un sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

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

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

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est concernée par une trame de protection stricte correspondant au marais de Rollancourt où sont identifiés de manière cumulée NATURA2000, ZNIEFF de type 1 et zone humide du SAGE de la Canche. Sur ce secteur toute construction est interdite.

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

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants ;
- Les accessoires inséparables à la gestion forestière à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.
- La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation.
- L'édification de clôtures, y compris clôtures avec murs de sous bassement, sous réserves que celles-ci soient perméables et permettent la libre circulation de la petite faune par la présence d'aspérités.
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

*Dans le secteur Ne sont en sus autorisés :*

- Les constructions, extensions, réhabilitation et installations à usage scolaire, d'enseignement ou de dortoirs,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans le secteur Nt sont en sus autorisés :*

- Les habitations légères de loisirs, campings et caravanings,
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs et de restauration ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0.5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

*Dans les secteurs concernés par la trame de protection stricte, toute construction est interdite.*

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

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

## ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

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

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

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939:*

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

*2. Le long des autres voies :*
Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs Nt : L'emprise au sol des constructions autorisées sera limitée à 20m² sauf pour les constructions autorisées de gardiennage et pour les accessoires inséparables à la gestion forestière.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous secteurs Nt: la hauteur des constructions en devra pas excéder 6 mètres au faitage.
Dans les sous secteurs Ne : la hauteur des constructions en devra pas excéder 12 mètres au faitage.

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

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune par la présence d'ouvertures et d 'aspérités. Les clôtures avec murs de sous bassement sont autorisées si les murs de sous bassement sont perméables et permettent la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

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

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

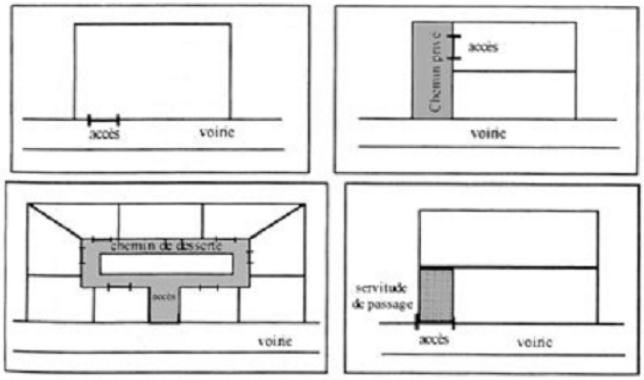
Non réglementé.

# ANNEXES

# LEXIQUE

**- Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.




**- Alignement**

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

**- Annexe**

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

**- Bardage**

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

**- Changement de destination**

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

**- Chaussée**

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

**- Clôture**

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

**- Coefficient d'emprise au sol (CES)**

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

**- Coefficient d'occupation du sol (COS)**

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

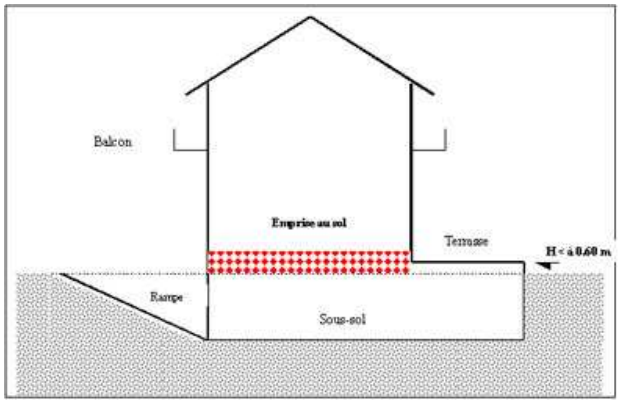
**- Comble**
Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

**- Contigu**
Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

**- Dent creuse**
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

**- Egout du toit**
Limite basse d'un pan de toiture.

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




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

**- Equipement d'intérêt collectif**
Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

**- Espace boisé classé**
Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

**- Extension**
Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

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

**- Front à rue**
Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

**- Limite d'emprise publique et de voie**
Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**- Limite latérale**
Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**- Limite séparative**
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

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

**- Marge 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.
**- SHOB**
SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

**- SHON**
SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

**- 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.

# LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

## ARBRES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Aulne glutineux | *(Alnus glutinosa)* |
| Bouleau pubescent | *(Betula pubescens)* |
| Bouleau verruqueux | *(Betula pendula)* |
| Charme | *(Carpinus betulus)* |
| Chêne pédonculé | *(Quercus robur)* |
| Chêne sessile | *(Quercus petraea)* |
| Erable champêtre | *(Acer campestre)* |
| Erable sycomore | *(Acer pseudoplatanus)* |
| Erable plane | *(Acer platanoïdes)* |
| Hêtre | *(Fagus sylvatica)* |
| Merisier | *(Prunus avium)* |
| Orme champêtres | *(Ulmus minor Mill.)* |
| Orme des Montagnes | (*Ulmus glabra Huds*) |
| Peuplier tremble | *(Populus trembula)* |
| Saule blanc | *(Salix alba)* |
| Saule des vanniers | (*Salix viminalis)* |
| Sorbier des oiseleurs | *(Sorbus aucuparia)* |
| Tilleul à petites feuilles | *(Tilia cordata)* |
| Tilleul à grandes feuilles | *(Tilia platyphyllos)* |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Noyer commun | *(Juglans regia)* |
| Peuplier grisard | *(Populus canescens)* |
| Poirier sauvage | *(Pyrus pyraster* |
| Saule osier | *(Salix alba vittelina)* |

## ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers
*Voir Centre Régional de Ressources Génétiques 03.20.67.O3.51*

## ARBUSTES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Ajonc d'Europe | *(Ulex europaeus)* |
| Cornouiller sanguin | *(Cornus sanguinea)* |
| Fusain d'Europe | *(Euonymus europaeus)* |
| Houx | *(Ilex aquifolium)* |
| Nerprun purgatif | *(Rhamnus catharticus)* |
| Noisetier | *(Corylus avellana)* |
| Prunellier | *(Prunus spinosa)* |
| Saule cendré | *(Salix cinerea)* |
| Saule marsault | *(Salix caprea)* |
| Troène commun | *(Ligustrum vulgare)* |
| Viorne mancienne | *(Viburnum lantana)* |
| Viorne obier | *(Viburnum opulus)* |

## ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Chèvrefeuille | *(Lonicera periclymenum)* |
| Genêt à balais | *(Cytisus scoparius)* |
| Lierre commun | *(Hedera helix)* |
| Clématite des haies | (*Clematis vitalba*) |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Buis | *(Buxus sempervirens)* |
| Groseillier sanguin | *(Ribes sanguineum)* |
| If | *(Taxus baccata)* |

# Communauté de communes des Sept Vallées

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Canche-Ternoise

Règlement

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

*Photo de couverture : Hubert Delesalle http://www.randonnee-cyclo.com*

# Sommaire

**TITRE I** ..... 5

**DISPOSITIONS GENERALES** ..... 5

**TITRE II :** ..... 11
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** ..... 11
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA** ..... 13
**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB** ..... 23
**CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE** ..... 33

**TITRE III :** ..... 39
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** ..... 39
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU** ..... 41

**TITRE IV :** ..... 51
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** ..... 51
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A** ..... 53

**TITRE V :** ..... 61
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** ..... 61
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N** ..... 63

**ANNEXES** ..... 69

# TITRE I
# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

## ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à une partie du territoire de la Communauté de Communes des Sept Vallées issue de la fusion au 1er janvier 2014 des intercommunalités suivantes : communauté de communes de l'Hesdinois, de la Canche Ternoise et du Val de Canche et d'Authie.
Le règlement s'applique précisément au territoire de la Canche Ternoise (ex communauté de communes de la Canche Ternoise composé des 19 communes suivantes : Azincourt-Béalencourt-Blangy-sur-Ternoise-Blingel-Eclimeux-Fillièvres-Fresnoy-Galametz-Incourt-Maisoncelle-Neulette-Noyelles-les-Humières-Rollancourt-Saint-Georges-Tramecourt-Vacqueriette-Erquières-Vieil-Hesdin-Wail-Willeman).

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

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

- Zone UA: zone urbaine mixte de densité moyenne à forte identifiant le centre-ville de Blangy-sur-Ternoise,
- Zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne à faible identifiant les centre-bourgs des villages ainsi que les extensions récentes,
- Zone UE : zone urbaine à vocation d'activités artisanales,

Les zones UA et UB peuvent être affectées d'un indice « s » soit UAs et UBs correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine (secteurs urbains de fonds de vallées, corridors écologiques, ZNIEFF de type 1…)

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1AU: zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,

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

- ZONE A: destinée à l'activité agricole.
    - Sous-secteur Ae : activités économiques présentes en zone agricole,

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

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

- Sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle,
- Sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

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

**B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES**

Le règlement du PLU fait apparaître :

- 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) au titre des articles L.123-1-5 8° et R.123-11 du code de l'urbanisme.

- Les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont identifiés conformément aux articles L.123-1-5-III-2° et L123-1-5-III-5° du code de l'urbanisme.

- Des secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Les Zones Inondées Constatées

- Les cavités souterraines,

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

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

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

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

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

**II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

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

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

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

**III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

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

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

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :
- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 03 juin 2009 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

## ARTICLE 5 - DIVERS

La commune est concernée par la présence de cavités souterraines et sapes de guerre. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

# TITRE II :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Il s'agit du tissu urbain ancien de la commune de Blangy-sur-Ternoise dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend sur un court tronçon l'habitat dense du centre-ville de Blangy-sur-Ternoise.

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

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

La zone UA comprend un secteur UAs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallée de la Ternoise.

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

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UAs les caves et sous sols sont interdits.

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

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

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

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

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

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

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en cas de « dent creuse », avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contigües,

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m$^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

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

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
   - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
   - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
   - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

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

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.
La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

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

## 1. Principes généraux

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

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

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

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

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :

-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UAs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :

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

## ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

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

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UA11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UAs, le taux d'imperméabilisation des terrains en pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Il s'agit de la majeure partie du tissu urbain des communes dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend l'habitat ancien rural et les extensions récentes des communes.

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

Le territoire est concerné par la présence de Zones Inondées Constatées reprises par une trame spécifique au plan de zonage.

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

La zone UB comprend un secteur UBs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallées de la Ternoise et de la Canche.

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

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UBs ainsi que dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée les caves et sous sols sont interdits.

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

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

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

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de

l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

6 – Dans les secteurs concernés par une Zone Inondées Constatées une rehausse de 0.5m par rapport au niveau du terrain naturel est exigée pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

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

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF,

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

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
    a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
    b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
    c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

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

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

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

### 1. Principes généraux

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

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

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

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

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UBs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

**ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions ainsi que les terrains repris au titre de l'article L123-1-5-III-5°, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).
A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.
Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UB11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UBs, le taux d'imperméabilisation des terrains ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités.

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

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

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

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

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

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I – Accès

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).

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

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

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

II - Voirie

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

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

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

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

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

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

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Toute construction sera implantée avec un recul d'au moins :

- 5 m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
- 3 m par rapport à la voie SNCF.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct sur la voie pourront s'implanter à l'alignement.

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

Les constructions devront être implantées soit :
- sur l'une des limites séparatives,
- avec une marge d'isolement de telle sorte que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ L minimum.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ 2L minimum, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

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

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

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :
- R+1+ toit terrasse
- R+C aménageables

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

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

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

***Traitement des façades***

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…) sont interdit.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux des façades principales.

Les bardages utilisés devront être de couleur sombre.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur limites séparatives et à l'alignement ne pourront dépasser 2m de hauteur.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales.

## ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;

b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au rapport de présentation).

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales (liste annexée des essences au rapport de présentation).

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

### ARTICLE UE 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### ARTICLE UE 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE III :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Ces secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement opposables.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement prévues:

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines…) ;

2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
- pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;

3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;

4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance

d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par le réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

### DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.
Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :

d. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
e. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
f. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

**B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :
Marge d'isolement relative :
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## 1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

## ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hors garage ; hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article 1AU11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie 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**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE IV :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole.

Cette zone compte :
- un sous-secteur Ae qui identifie les activités économiques isolées existantes en zone agricole.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1 - Les constructions et installations réputées agricoles conformément à l'article L.311-1 du code rural soit :

- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités agricoles « productions et d'élevage » qu'elles soient Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou soumises au RSD.
- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités complémentaires dites de « diversification » (ferme auberge, gite rural, camping à la ferme, local de ventes, de transformation de conditionnement, l'accueil pédagogique), sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole, qu' »elles soient sur le site d'une exploitation en activité et en relation directe avec celle-ci.
- La construction, à titre dérogatoire, d'habitation avec les notions de « nécessité, d'obligation et de proximité » du logement de fonction agricole, pour des raisons de présence indispensable de l'exploitant afin d'assurer les soins aux importants cheptels, et ce dans un rayon de 100m du corps de ferme principal, mais également et éventuellement, d'un autre site d'élevage important pour l'exploitation ; sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

2 – Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage…) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, projets hôteliers…), habitation, bureaux, entrepôts ou artisanat dans la limite de 3 logements;

3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'exception des éoliennes. Ces dernières sont donc admises.

4 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

5 – La reconstruction des bâtiments après sinistre.

6 – L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.

7 – Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m$^2$ d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

***<u>Dans le sous-secteur Ae, sont seules autorisées :</u>***

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

6- La reconstruction des constructions détruites après sinistre.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939 et RD928 :*

-Le long de la RD 939 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

-Le long de la RD 928 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD928 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

En secteur Ae le long de la RD928 : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 30mètres par rapport à l'axe de la RD928.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

*2.Le long des autres voies :*
*Pour les bâtiments agricoles :*
Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apignonne.

*Pour les constructions à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

***Implantation avec marges d'isolement***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

***S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants*** :

- les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants,
- ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Dans les deux cas, les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de l'ensemble bâti.

***S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête.
  en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.
  en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.
  Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

- Les matériaux apparents en façades et couverture devront de préférence être mats et de teintes foncées.

- Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

- Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdites.

- Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.

- Les murs et soubassements d'aspect béton ou maçonnerie de parpaings enduits sont acceptés sous réserve d'une finition grattée .

- Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de la même teinte que les bardages et la couverture.

- Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

- les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont permis.

## ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

- Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

- Les plantations seront constituées de préférence d'essences locales.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction d'habitation 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 ;
- Création d'un bâtiment agricole avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non réglementé.

# TITRE V :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle, il s'agit des emprises du lycée agricole de Rollancourt.
- un sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est concernée par une trame de protection stricte correspondant au marais de Rollancourt où sont identifiés de manière cumulée NATURA2000, ZNIEFF de type 1 et zone humide du SAGE de la Canche. Sur ce secteur toute construction est interdite.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants ;
- Les accessoires inséparables à la gestion forestière à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.
- La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation.
- L'édification de clôtures, y compris clôtures avec murs de sous bassement, sous réserves que celles-ci soient perméables et permettent la libre circulation de la petite faune par la présence d'aspérités.
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

*Dans le secteur Ne sont en sus autorisés :*

- Les constructions, extensions, réhabilitation et installations à usage scolaire, d'enseignement ou de dortoirs,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans le secteur Nt sont en sus autorisés :*

- Les habitations légères de loisirs, campings et caravanings,
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs et de restauration ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0.5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

*Dans les secteurs concernés par la trame de protection stricte, toute construction est interdite.*

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939:*

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

*2. Le long des autres voies :*
Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs Nt : L'emprise au sol des constructions autorisées sera limitée à 20m² sauf pour les constructions autorisées de gardiennage et pour les accessoires inséparables à la gestion forestière.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous secteurs Nt: la hauteur des constructions en devra pas excéder 6 mètres au faitage.
Dans les sous secteurs Ne : la hauteur des constructions en devra pas excéder 12 mètres au faitage.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune par la présence d'ouvertures et d 'aspérités. Les clôtures avec murs de sous bassement sont autorisées si les murs de sous bassement sont perméables et permettent la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

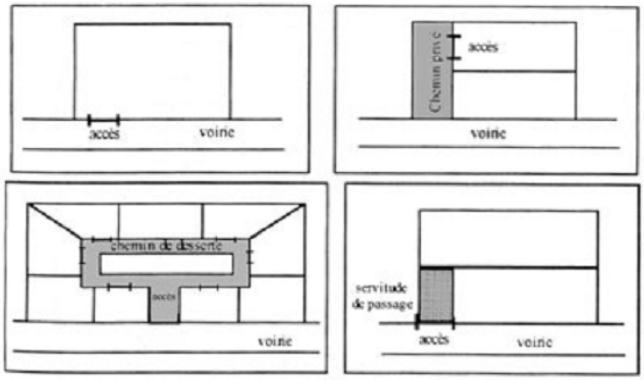
Non réglementé.

# ANNEXES

# LEXIQUE

**- Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.




**- Alignement**

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

**- Annexe**

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

**- Bardage**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**- Changement de destination**

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

**- Chaussée**

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**- Clôture**

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

**- Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

**- Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

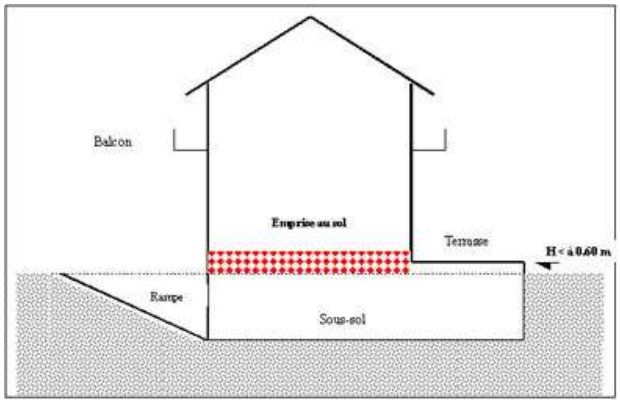
**- Comble**
Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

**- Contigu**
Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

**- Dent creuse**
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

**- Egout du toit**
Limite basse d'un pan de toiture.

**- Emprise au sol**
L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.




**- Emprise publique**
Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

**- Equipement d'intérêt collectif**
Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

**- Espace boisé classé**
Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

**- Extension**
Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

**- Faîtage**
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

**- Front à rue**
Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

**- Limite d'emprise publique et de voie**
Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**- Limite latérale**
Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**- Limite séparative**
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

**- Lucarnes :**
Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**- Marge 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.
**- SHOB**
SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

**- SHON**
SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

**- 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.

# LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

## ARBRES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Aulne glutineux | *(Alnus glutinosa)* |
| Bouleau pubescent | *(Betula pubescens)* |
| Bouleau verruqueux | *(Betula pendula)* |
| Charme | *(Carpinus betulus)* |
| Chêne pédonculé | *(Quercus robur)* |
| Chêne sessile | *(Quercus petraea)* |
| Erable champêtre | *(Acer campestre)* |
| Erable sycomore | *(Acer pseudoplatanus)* |
| Erable plane | *(Acer platanoïdes)* |
| Hêtre | *(Fagus sylvatica)* |
| Merisier | *(Prunus avium)* |
| Orme champêtres | *(Ulmus minor Mill.)* |
| Orme des Montagnes | (*Ulmus glabra Huds*) |
| Peuplier tremble | *(Populus trembula)* |
| Saule blanc | *(Salix alba)* |
| Saule des vanniers | (*Salix viminalis)* |
| Sorbier des oiseleurs | *(Sorbus aucuparia)* |
| Tilleul à petites feuilles | *(Tilia cordata)* |
| Tilleul à grandes feuilles | *(Tilia platyphyllos)* |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Noyer commun | *(Juglans regia)* |
| Peuplier grisard | *(Populus canescens)* |
| Poirier sauvage | *(Pyrus pyraster* |
| Saule osier | *(Salix alba vittelina)* |

## ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers
*Voir Centre Régional de Ressources Génétiques 03.20.67.O3.51*

## ARBUSTES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Ajonc d'Europe | *(Ulex europaeus)* |
| Cornouiller sanguin | *(Cornus sanguinea)* |
| Fusain d'Europe | *(Euonymus europaeus)* |
| Houx | *(Ilex aquifolium)* |
| Nerprun purgatif | *(Rhamnus catharticus)* |
| Noisetier | *(Corylus avellana)* |
| Prunellier | *(Prunus spinosa)* |
| Saule cendré | *(Salix cinerea)* |
| Saule marsault | *(Salix caprea)* |
| Troène commun | *(Ligustrum vulgare)* |
| Viorne mancienne | *(Viburnum lantana)* |
| Viorne obier | *(Viburnum opulus)* |

## ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Chèvrefeuille | *(Lonicera periclymenum)* |
| Genêt à balais | *(Cytisus scoparius)* |
| Lierre commun | *(Hedera helix)* |
| Clématite des haies | (*Clematis vitalba*) |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Buis | *(Buxus sempervirens)* |
| Groseillier sanguin | *(Ribes sanguineum)* |
| If | *(Taxus baccata)* |

# Communauté de communes des Sept Vallées

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Canche-Ternoise

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du :

*Photo de couverture : Hubert Delesalle http://www.randonnee-cyclo.com*

# Sommaire

**TITRE I** ..... 5

**DISPOSITIONS GENERALES** ..... 5

**TITRE II :** ..... 11
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** ..... 11
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA** ..... 13
**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB** ..... 23
**CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE** ..... 33

**TITRE III :** ..... 39
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** ..... 39
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU** ..... 41

**TITRE IV :** ..... 51
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** ..... 51
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A** ..... 53

**TITRE V :** ..... 61
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** ..... 61
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N** ..... 63

**ANNEXES** ..... 69

# TITRE I
# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

## ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à une partie du territoire de la Communauté de Communes des Sept Vallées issue de la fusion au 1er janvier 2014 des intercommunalités suivantes : communauté de communes de l'Hesdinois, de la Canche Ternoise et du Val de Canche et d'Authie.
Le règlement s'applique précisément au territoire de la Canche Ternoise (ex communauté de communes de la Canche Ternoise composé des 19 communes suivantes : Azincourt-Béalencourt-Blangy-sur-Ternoise-Blingel-Eclimeux-Fillièvres-Fresnoy-Galametz-Incourt-Maisoncelle-Neulette-Noyelles-les-Humières-Rollancourt-Saint-Georges-Tramecourt-Vacqueriette-Erquières-Vieil-Hesdin-Wail-Willeman).

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- Zone UA: zone urbaine mixte de densité moyenne à forte identifiant le centre-ville de Blangy-sur-Ternoise,
- Zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne à faible identifiant les centre-bourgs des villages ainsi que les extensions récentes,
- Zone UE : zone urbaine à vocation d'activités artisanales,

Les zones UA et UB peuvent être affectées d'un indice « s » soit UAs et UBs correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine (secteurs urbains de fonds de vallées, corridors écologiques, ZNIEFF de type 1…)

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1AU: zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A: destinée à l'activité agricole.
    - Sous-secteur Ae : activités économiques présentes en zone agricole,

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts.

- Sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle,
- Sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

**B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES**

Le règlement du PLU fait apparaître :

- 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) au titre des articles L.123-1-5 8° et R.123-11 du code de l'urbanisme.

- Les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont identifiés conformément aux articles L.123-1-5-III-2° et L123-1-5-III-5° du code de l'urbanisme.

- Des secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Les Zones Inondées Constatées

- Les cavités souterraines,

**ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

**I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.**

1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

**II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

**III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental,...

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :
- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 03 juin 2009 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les définitions contenues dans le lexique du présent règlement reprises en annexes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

## ARTICLE 5 - DIVERS

La commune est concernée par la présence de cavités souterraines et sapes de guerre. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

# TITRE II :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Il s'agit du tissu urbain ancien de la commune de Blangy-sur-Ternoise dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend sur un court tronçon l'habitat dense du centre-ville de Blangy-sur-Ternoise.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone UA comprend un secteur UAs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallée de la Ternoise.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UAs les caves et sous sols sont interdits.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par le réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en cas de « dent creuse », avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contigües,

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI, qui ne respectent pas ces reculs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m$^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
   - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
   - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
   - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.
La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

## 1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :

-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UAs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

## ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hors garage ; hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UA11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UAs, le taux d'imperméabilisation des terrains en pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

## ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Il s'agit de la majeure partie du tissu urbain des communes dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend l'habitat ancien rural et les extensions récentes des communes.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est concerné par la présence de Zones Inondées Constatées reprises par une trame spécifique au plan de zonage.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone UB comprend un secteur UBs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallées de la Ternoise et de la Canche.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UBs ainsi que dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée les caves et sous sols sont interdits.

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de

l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

6 – Dans les secteurs concernés par une Zone Inondées Constatées une rehausse de 0.5m par rapport au niveau du terrain naturel est exigée pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par le réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF,

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
    a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
    b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
    c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UBs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

**ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hors garage ; hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions ainsi que les terrains repris au titre de l'article L123-1-5-III-5°, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).
A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.
Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UB11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UBs, le taux d'imperméabilisation des terrains ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – Accès

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).

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre. Cet accès sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par le réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée avec un recul d'au moins :

- 5 m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
- 3 m par rapport à la voie SNCF.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct sur la voie pourront s'implanter à l'alignement.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :
- sur l'une des limites séparatives,
- avec une marge d'isolement de telle sorte que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ L minimum.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ 2L minimum, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activités, hors ouvrage technique lié à l'activité, ne peut dépasser 12 mètres mesurés du terrain naturel avant aménagement.

Ces règles s'appliquent aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :
- R+1+ toit terrasse
- R+C aménageables

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

***Traitement des façades***

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…) sont interdit.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux des façades principales.

Les bardages utilisés devront être de couleur sombre.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur limites séparatives et à l'alignement ne pourront dépasser 2m de hauteur.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales.

## ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;

b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au rapport de présentation).

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales (liste annexée des essences au rapport de présentation).

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

### ARTICLE UE 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### ARTICLE UE 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE III :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Ces secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement opposables.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement prévues:

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines…) ;

2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
- pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;

3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;

4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance

d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par le réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

### DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.
Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :

d. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
e. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
f. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

**B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :
Marge d'isolement relative :
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## 1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

## ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hors garage ; hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article 1AU11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie 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**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE IV :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole.

Cette zone compte :
- un sous-secteur Ae qui identifie les activités économiques isolées existantes en zone agricole.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1 - Les constructions et installations réputées agricoles conformément à l'article L.311-1 du code rural soit :

- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités agricoles « productions et d'élevage » qu'elles soient Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou soumises au RSD.
- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités complémentaires dites de « diversification » (ferme auberge, gite rural, camping à la ferme, local de ventes, de transformation de conditionnement, l'accueil pédagogique), sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole, qu' »elles soient sur le site d'une exploitation en activité et en relation directe avec celle-ci.
- La construction, à titre dérogatoire, d'habitation avec les notions de « nécessité, d'obligation et de proximité » du logement de fonction agricole, pour des raisons de présence indispensable de l'exploitant afin d'assurer les soins aux importants cheptels, et ce dans un rayon de 100m du corps de ferme principal, mais également et éventuellement, d'un autre site d'élevage important pour l'exploitation ; sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

2 – Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage…) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, projets hôteliers…), habitation, bureaux, entrepôts ou artisanat dans la limite de 3 logements;

3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'exception des éoliennes. Ces dernières sont donc admises.

4 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

5 – La reconstruction des bâtiments après sinistre.

6 – L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.

7 – Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m$^2$ d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

***<u>Dans le sous-secteur Ae, sont seules autorisées :</u>***

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

6- La reconstruction des constructions détruites après sinistre.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939 et RD928 :*

-Le long de la RD 939 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

-Le long de la RD 928 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD928 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

En secteur Ae le long de la RD928 : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 30mètres par rapport à l'axe de la RD928.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

*2.Le long des autres voies :*
*Pour les bâtiments agricoles :*
Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apignonne.

*Pour les constructions à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

***Implantation avec marges d'isolement***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

***S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants*** :

- les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants,
- ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Dans les deux cas, les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de l'ensemble bâti.

***S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête.
  en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.
  en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.
  Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

- Les matériaux apparents en façades et couverture devront de préférence être mats et de teintes foncées.

- Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

- Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdites.

- Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.

- Les murs et soubassements d'aspect béton ou maçonnerie de parpaings enduits sont acceptés sous réserve d'une finition grattée .

- Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de la même teinte que les bardages et la couverture.

- Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

- les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont permis.

## ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

- Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

- Les plantations seront constituées de préférence d'essences locales.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction d'habitation 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 ;
- Création d'un bâtiment agricole avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non réglementé.

# TITRE V :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle, il s'agit des emprises du lycée agricole de Rollancourt.
- un sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est concernée par une trame de protection stricte correspondant au marais de Rollancourt où sont identifiés de manière cumulée NATURA2000, ZNIEFF de type 1 et zone humide du SAGE de la Canche. Sur ce secteur toute construction est interdite.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants ;
- Les accessoires inséparables à la gestion forestière à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.
- La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation.
- L'édification de clôtures, y compris clôtures avec murs de sous bassement, sous réserves que celles-ci soient perméables et permettent la libre circulation de la petite faune par la présence d'aspérités.
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

*Dans le secteur Ne sont en sus autorisés :*

- Les constructions, extensions, réhabilitation et installations à usage scolaire, d'enseignement ou de dortoirs,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans le secteur Nt sont en sus autorisés :*

- Les habitations légères de loisirs, campings et caravanings,
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs et de restauration ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0.5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

*Dans les secteurs concernés par la trame de protection stricte, toute construction est interdite.*

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939:*

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

*2. Le long des autres voies :*
Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs Nt : L'emprise au sol des constructions autorisées sera limitée à 20m² sauf pour les constructions autorisées de gardiennage et pour les accessoires inséparables à la gestion forestière.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous secteurs Nt: la hauteur des constructions en devra pas excéder 6 mètres au faitage.
Dans les sous secteurs Ne : la hauteur des constructions en devra pas excéder 12 mètres au faitage.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune par la présence d'ouvertures et d 'aspérités. Les clôtures avec murs de sous bassement sont autorisées si les murs de sous bassement sont perméables et permettent la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

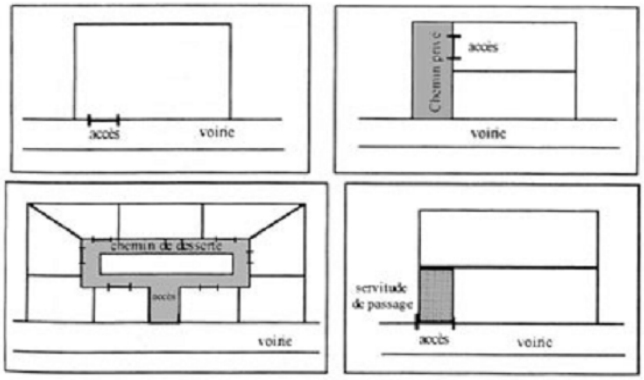
Non réglementé.

# ANNEXES

# LEXIQUE

**- Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.




**- Alignement**

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

**- Annexe**

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

**- Bardage**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**- Changement de destination**

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

**- Chaussée**

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**- Clôture**

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

**- Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

**- Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

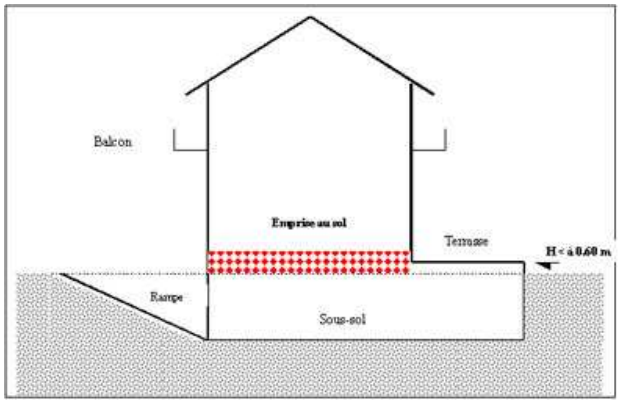
**- Comble**
Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

**- Contigu**
Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

**- Dent creuse**
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

**- Egout du toit**
Limite basse d'un pan de toiture.

**- Emprise au sol**
L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.




**- Emprise publique**
Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

**- Equipement d'intérêt collectif**
Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

**- Espace boisé classé**
Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

**- Extension**
Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

**- Faîtage**
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

**- Front à rue**
Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

**- Limite d'emprise publique et de voie**
Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**- Limite latérale**
Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**- Limite séparative**
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

**- Lucarnes :**
Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**- Marge 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.
**- SHOB**
SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

**- SHON**
SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

**- 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.

# LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

## ARBRES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Aulne glutineux | *(Alnus glutinosa)* |
| Bouleau pubescent | *(Betula pubescens)* |
| Bouleau verruqueux | *(Betula pendula)* |
| Charme | *(Carpinus betulus)* |
| Chêne pédonculé | *(Quercus robur)* |
| Chêne sessile | *(Quercus petraea)* |
| Erable champêtre | *(Acer campestre)* |
| Erable sycomore | *(Acer pseudoplatanus)* |
| Erable plane | *(Acer platanoïdes)* |
| Hêtre | *(Fagus sylvatica)* |
| Merisier | *(Prunus avium)* |
| Orme champêtres | *(Ulmus minor Mill.)* |
| Orme des Montagnes | (*Ulmus glabra Huds*) |
| Peuplier tremble | *(Populus trembula)* |
| Saule blanc | *(Salix alba)* |
| Saule des vanniers | (*Salix viminalis)* |
| Sorbier des oiseleurs | *(Sorbus aucuparia)* |
| Tilleul à petites feuilles | *(Tilia cordata)* |
| Tilleul à grandes feuilles | *(Tilia platyphyllos)* |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Noyer commun | *(Juglans regia)* |
| Peuplier grisard | *(Populus canescens)* |
| Poirier sauvage | *(Pyrus pyraster* |
| Saule osier | *(Salix alba vittelina)* |

## ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers
*Voir Centre Régional de Ressources Génétiques 03.20.67.O3.51*

## ARBUSTES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Ajonc d'Europe | *(Ulex europaeus)* |
| Cornouiller sanguin | *(Cornus sanguinea)* |
| Fusain d'Europe | *(Euonymus europaeus)* |
| Houx | *(Ilex aquifolium)* |
| Nerprun purgatif | *(Rhamnus catharticus)* |
| Noisetier | *(Corylus avellana)* |
| Prunellier | *(Prunus spinosa)* |
| Saule cendré | *(Salix cinerea)* |
| Saule marsault | *(Salix caprea)* |
| Troène commun | *(Ligustrum vulgare)* |
| Viorne mancienne | *(Viburnum lantana)* |
| Viorne obier | *(Viburnum opulus)* |

## ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Chèvrefeuille | *(Lonicera periclymenum)* |
| Genêt à balais | *(Cytisus scoparius)* |
| Lierre commun | *(Hedera helix)* |
| Clématite des haies | (*Clematis vitalba*) |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Buis | *(Buxus sempervirens)* |
| Groseillier sanguin | *(Ribes sanguineum)* |
| If | *(Taxus baccata)* |

# Communauté de communes des Sept Vallées

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Canche-Ternoise

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du :

*Photo de couverture : Hubert Delesalle http://www.randonnee-cyclo.com*

# Sommaire

**TITRE I** ..... 5

**DISPOSITIONS GENERALES** ..... 5

**TITRE II :** ..... 11
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** ..... 11
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA** ..... 13
**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB** ..... 23
**CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE** ..... 33

**TITRE III :** ..... 39
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** ..... 39
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU** ..... 41

**TITRE IV :** ..... 51
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** ..... 51
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A** ..... 53

**TITRE V :** ..... 61
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** ..... 61
**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N** ..... 63

**ANNEXES** ..... 69

# TITRE I
# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

## ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à une partie du territoire de la Communauté de Communes des Sept Vallées issue de la fusion au 1er janvier 2014 des intercommunalités suivantes : communauté de communes de l'Hesdinois, de la Canche Ternoise et du Val de Canche et d'Authie.
Le règlement s'applique précisément au territoire de la Canche Ternoise (ex communauté de communes de la Canche Ternoise composé des 19 communes suivantes : Azincourt-Béalencourt-Blangy-sur-Ternoise-Blingel-Eclimeux-Fillièvres-Fresnoy-Galametz-Incourt-Maisoncelle-Neulette-Noyelles-les-Humières-Rollancourt-Saint-Georges-Tramecourt-Vacqueriette-Erquières-Vieil-Hesdin-Wail-Willeman).

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- Zone UA: zone urbaine mixte de densité moyenne à forte identifiant le centre-ville de Blangy-sur-Ternoise,
- Zone UB : zone urbaine mixte de densité moyenne à faible identifiant les centre-bourgs des villages ainsi que les extensions récentes,
- Zone UE : zone urbaine à vocation d'activités artisanales,

Les zones UA et UB peuvent être affectées d'un indice « s » soit UAs et UBs correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine (secteurs urbains de fonds de vallées, corridors écologiques, ZNIEFF de type 1…)

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1AU: zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A: destinée à l'activité agricole.
    - Sous-secteur Ae : activités économiques présentes en zone agricole,

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts.

- Sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle,
- Sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

**B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES**

Le règlement du PLU fait apparaître :

- 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) au titre des articles L.123-1-5 8° et R.123-11 du code de l'urbanisme.

- Les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont identifiés conformément aux articles L.123-1-5-III-2° et L123-1-5-III-5° du code de l'urbanisme.

- Des secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Les Zones Inondées Constatées

- Les cavités souterraines,

**ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

**I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.**

1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

**II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

**III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental,...

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :
- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 03 juin 2009 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les définitions contenues dans le lexique du présent règlement reprises en annexes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

## ARTICLE 5 - DIVERS

La commune est concernée par la présence de cavités souterraines et sapes de guerre. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

# TITRE II :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Il s'agit du tissu urbain ancien de la commune de Blangy-sur-Ternoise dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend sur un court tronçon l'habitat dense du centre-ville de Blangy-sur-Ternoise.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone UA comprend un secteur UAs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallée de la Ternoise.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UAs les caves et sous sols sont interdits.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par le réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en cas de « dent creuse », avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contigües,

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI, qui ne respectent pas ces reculs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m$^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
   - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
   - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
   - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.
La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

## 1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :

-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UAs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

## ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hors garage ; hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UA11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UAs, le taux d'imperméabilisation des terrains en pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

## ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Il s'agit de la majeure partie du tissu urbain des communes dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Ce secteur reprend l'habitat ancien rural et les extensions récentes des communes.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est concerné par la présence de Zones Inondées Constatées reprises par une trame spécifique au plan de zonage.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone UB comprend un secteur UBs dit sensible correspondant à un caractère sensible de la zone urbaine situé en fond de vallées de la Ternoise et de la Canche.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
3 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
5 – Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs UBs ainsi que dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée les caves et sous sols sont interdits.

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de

l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

5 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve, qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.

6 – Dans les secteurs concernés par une Zone Inondées Constatées une rehausse de 0.5m par rapport au niveau du terrain naturel est exigée pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par le réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF,

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
    a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
    b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
    c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Ouvertures***

Un rythme d'ouverture sera respecté en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de la façade.
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En secteurs UBs les clôtures devront être ajourées afin d'engendrer une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

**ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hors garage ; hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions ainsi que les terrains repris au titre de l'article L123-1-5-III-5°, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).
A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.
Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UB11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

En secteur UBs, le taux d'imperméabilisation des terrains ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – Accès

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).

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre. Cet accès sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par le réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée avec un recul d'au moins :

- 5 m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
- 3 m par rapport à la voie SNCF.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct sur la voie pourront s'implanter à l'alignement.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :
- sur l'une des limites séparatives,
- avec une marge d'isolement de telle sorte que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ L minimum.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit H ≤ 2L minimum, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activités, hors ouvrage technique lié à l'activité, ne peut dépasser 12 mètres mesurés du terrain naturel avant aménagement.

Ces règles s'appliquent aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :
- R+1+ toit terrasse
- R+C aménageables

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

***Traitement des façades***

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…) sont interdit.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux des façades principales.

Les bardages utilisés devront être de couleur sombre.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur limites séparatives et à l'alignement ne pourront dépasser 2m de hauteur.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales.

## ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;

b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au rapport de présentation).

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales (liste annexée des essences au rapport de présentation).

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

### ARTICLE UE 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### ARTICLE UE 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE III :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Ces secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement opposables.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement prévues:

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines…) ;

2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
- pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;

3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;

4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance

d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

### DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

### ASSAINISSEMENT

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires liées aux activités***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par le réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

***Eaux pluviales***

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,… Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par le réglementation en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

### DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5m et maximal de 20m par rapport l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.
Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, cette disposition s'entend par rapport à la voie principale de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
- 5 mètres des berges des cours d'eau,
-10 mètres de la voie SNCF.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :

d. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
e. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
f. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

**B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :
Marge d'isolement relative :
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.
La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## 1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

En outre, sont interdits:
- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

## 2. Dispositions particulières

***Volumétrie***

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit des extensions et des nouvelles constructions sur la parcelle ainsi que les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine.

Les constructions doivent de préférence s'adapter au relief du terrain naturel.

***Traitement des façades***

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement en harmonie de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Les bardages bois sont autorisés.

Pour les autres constructions :
Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration paysagère.

***Toitures***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques des paysages. Les matériaux devront être adaptés à l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas et en cas d'architecture contemporaine.
Les matériaux de type tôle métallique ou galvanisée sont interdits.

L'installation de système d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est encouragée.

***Clôtures***

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Elles seront de préférence constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles, de grillages d'une hauteur maximale de :
-1m50 pour les clôtures édifiées sur rue et dans la marge de recul,
-2m pour les clôtures édifiées sur limite séparative,
Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,60 mètres. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,…). Les éléments d'aspect ciment moulé sont interdits.
Les clôtures de type plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

***Annexes***

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

***Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie***

Ces dispositifs sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Il est recommandé :
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

## ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hors garage ; hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m$^2$ minimum par emplacement.
Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places seront réalisées de préférence en matériaux filtrants.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement). A ce titre, l'emploi de résineux ou conifères est interdit en façade.

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article 1AU11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

Les haies préservées en vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction 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'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie 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**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent enterrés.

Lors de nouvelles constructions les pétitionnaires devront prendre l'attache du syndicat mixte de la Fibre Numérique.59/62.

Dès lors qu'un projet de voirie est prévu, les fourreaux seront déployés pour recevoir la fibre.

# TITRE IV :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole.

Cette zone compte :
- un sous-secteur Ae qui identifie les activités économiques isolées existantes en zone agricole.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1 - Les constructions et installations réputées agricoles conformément à l'article L.311-1 du code rural soit :

- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités agricoles « productions et d'élevage » qu'elles soient Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou soumises au RSD.
- La création et l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux activités complémentaires dites de « diversification » (ferme auberge, gite rural, camping à la ferme, local de ventes, de transformation de conditionnement, l'accueil pédagogique), sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole, qu' »elles soient sur le site d'une exploitation en activité et en relation directe avec celle-ci.
- La construction, à titre dérogatoire, d'habitation avec les notions de « nécessité, d'obligation et de proximité » du logement de fonction agricole, pour des raisons de présence indispensable de l'exploitant afin d'assurer les soins aux importants cheptels, et ce dans un rayon de 100m du corps de ferme principal, mais également et éventuellement, d'un autre site d'élevage important pour l'exploitation ; sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

2 – Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage…) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, projets hôteliers…), habitation, bureaux, entrepôts ou artisanat dans la limite de 3 logements;

3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'exception des éoliennes. Ces dernières sont donc admises.

4 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

5 – La reconstruction des bâtiments après sinistre.

6 – L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.

7 – Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m$^2$ d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

***<u>Dans le sous-secteur Ae, sont seules autorisées :</u>***

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension et la modification des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'entrepôt, ou de services comportant des installations classées ou non à condition qu'elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des services généraux de la zone.

4 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient liés à l'activité en place et qu'ils soient masqués par des plantations.

5 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

6- La reconstruction des constructions détruites après sinistre.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939 et RD928 :*

-Le long de la RD 939 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

-Le long de la RD 928 :
En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD928 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

En secteur Ae le long de la RD928 : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 30mètres par rapport à l'axe de la RD928.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 $m^2$ 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.

*2.Le long des autres voies :*
*Pour les bâtiments agricoles :*
Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apignonne.

*Pour les constructions à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

***Implantation avec marges d'isolement***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*1. Construction à usage d'habitation :*
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+2+ toit terrasse
- R+1+C aménageables

*2. Pour les autres constructions :*
La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

***S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants*** :

- les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants,
- ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Dans les deux cas, les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de l'ensemble bâti.

***S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête.
  en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.
  en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.
  Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

- Les matériaux apparents en façades et couverture devront de préférence être mats et de teintes foncées.

- Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

- Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdites.

- Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.

- Les murs et soubassements d'aspect béton ou maçonnerie de parpaings enduits sont acceptés sous réserve d'une finition grattée .

- Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de la même teinte que les bardages et la couverture.

- Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

- les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont permis.

## ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

- Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

- Les plantations seront constituées de préférence d'essences locales.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'une construction d'habitation 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 ;
- Création d'un bâtiment agricole avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non réglementé.

# TITRE V :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur Ne identifiant des équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle, il s'agit des emprises du lycée agricole de Rollancourt.
- un sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Cette zone peut être concernée par une Zone Inondée Constatée, à l'intérieur duquel il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est concernée par une trame de protection stricte correspondant au marais de Rollancourt où sont identifiés de manière cumulée NATURA2000, ZNIEFF de type 1 et zone humide du SAGE de la Canche. Sur ce secteur toute construction est interdite.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants ;
- Les accessoires inséparables à la gestion forestière à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.
- La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation.
- L'édification de clôtures, y compris clôtures avec murs de sous bassement, sous réserves que celles-ci soient perméables et permettent la libre circulation de la petite faune par la présence d'aspérités.
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes).

*Dans le secteur Ne sont en sus autorisés :*

- Les constructions, extensions, réhabilitation et installations à usage scolaire, d'enseignement ou de dortoirs,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans le secteur Nt sont en sus autorisés :*

- Les habitations légères de loisirs, campings et caravanings,
- Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs et de restauration ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans les secteurs concernés par la trame ZIC, les caves et sous sols sont interdits.* Par ailleurs une ré-hausse de 0.5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel est à prendre en compte pour toute nouvelle construction.

*Dans les secteurs concernés par la trame de protection stricte, toute construction est interdite.*

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

**DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

**ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.
Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

***Eaux résiduaires agricoles***

Les effluents agricoles (purin, lisier,…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.
La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

*1. Le long des voies classées à grande circulation RD939:*

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

*2. Le long des autres voies :*
Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau, ce retrait est de 5m pour l'édification de clôtures.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum de la voie SNCF.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs Nt : L'emprise au sol des constructions autorisées sera limitée à 20m² sauf pour les constructions autorisées de gardiennage et pour les accessoires inséparables à la gestion forestière.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous secteurs Nt: la hauteur des constructions en devra pas excéder 6 mètres au faitage.
Dans les sous secteurs Ne : la hauteur des constructions en devra pas excéder 12 mètres au faitage.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune par la présence d'ouvertures et d 'aspérités. Les clôtures avec murs de sous bassement sont autorisées si les murs de sous bassement sont perméables et permettent la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

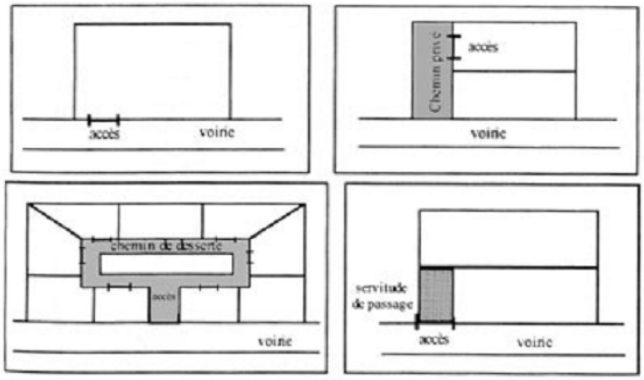
Non réglementé.

# ANNEXES

# LEXIQUE

**- Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.




**- Alignement**

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

**- Annexe**

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

**- Bardage**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**- Changement de destination**

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

**- Chaussée**

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**- Clôture**

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

**- Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

**- Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

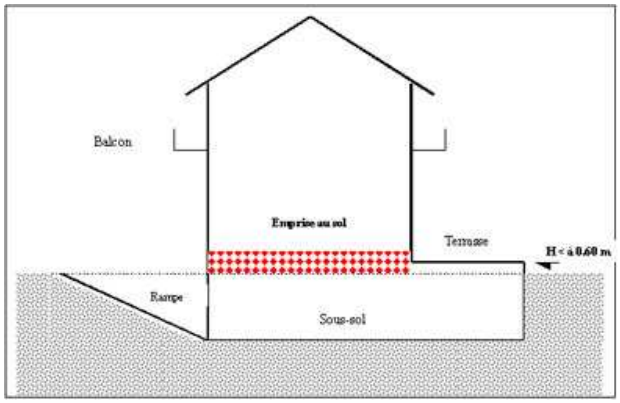
**- Comble**
Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

**- Contigu**
Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

**- Dent creuse**
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

**- Egout du toit**
Limite basse d'un pan de toiture.

**- Emprise au sol**
L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.




**- Emprise publique**
Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

**- Equipement d'intérêt collectif**
Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

**- Espace boisé classé**
Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

**- Extension**
Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

**- Faîtage**
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

**- Front à rue**
Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

**- Limite d'emprise publique et de voie**
Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**- Limite latérale**
Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**- Limite séparative**
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

**- Lucarnes :**
Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**- Marge 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.
**- SHOB**
SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

**- SHON**
SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

**- 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.

# LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

## ARBRES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Aulne glutineux | *(Alnus glutinosa)* |
| Bouleau pubescent | *(Betula pubescens)* |
| Bouleau verruqueux | *(Betula pendula)* |
| Charme | *(Carpinus betulus)* |
| Chêne pédonculé | *(Quercus robur)* |
| Chêne sessile | *(Quercus petraea)* |
| Erable champêtre | *(Acer campestre)* |
| Erable sycomore | *(Acer pseudoplatanus)* |
| Erable plane | *(Acer platanoïdes)* |
| Hêtre | *(Fagus sylvatica)* |
| Merisier | *(Prunus avium)* |
| Orme champêtres | *(Ulmus minor Mill.)* |
| Orme des Montagnes | (*Ulmus glabra Huds*) |
| Peuplier tremble | *(Populus trembula)* |
| Saule blanc | *(Salix alba)* |
| Saule des vanniers | (*Salix viminalis)* |
| Sorbier des oiseleurs | *(Sorbus aucuparia)* |
| Tilleul à petites feuilles | *(Tilia cordata)* |
| Tilleul à grandes feuilles | *(Tilia platyphyllos)* |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Noyer commun | *(Juglans regia)* |
| Peuplier grisard | *(Populus canescens)* |
| Poirier sauvage | *(Pyrus pyraster* |
| Saule osier | *(Salix alba vittelina)* |

## ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers
*Voir Centre Régional de Ressources Génétiques 03.20.67.O3.51*

## ARBUSTES

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Ajonc d'Europe | *(Ulex europaeus)* |
| Cornouiller sanguin | *(Cornus sanguinea)* |
| Fusain d'Europe | *(Euonymus europaeus)* |
| Houx | *(Ilex aquifolium)* |
| Nerprun purgatif | *(Rhamnus catharticus)* |
| Noisetier | *(Corylus avellana)* |
| Prunellier | *(Prunus spinosa)* |
| Saule cendré | *(Salix cinerea)* |
| Saule marsault | *(Salix caprea)* |
| Troène commun | *(Ligustrum vulgare)* |
| Viorne mancienne | *(Viburnum lantana)* |
| Viorne obier | *(Viburnum opulus)* |

## ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

**Plantation à privilégier** : espèces indigènes respectant les caractéristiques écologiques du territoire. Utiliser des variétés botaniques (pépinières spécialisées)

| | |
|---|---|
| Chèvrefeuille | *(Lonicera periclymenum)* |
| Genêt à balais | *(Cytisus scoparius)* |
| Lierre commun | *(Hedera helix)* |
| Clématite des haies | (*Clematis vitalba*) |

**Plantation possible** : autres espèces indigènes

| | |
|---|---|
| Buis | *(Buxus sempervirens)* |
| Groseillier sanguin | *(Ribes sanguineum)* |
| If | *(Taxus baccata)* |