

## Commune de Frencq

Modification du PLU

### Règlement modifié



**F.H.R.**

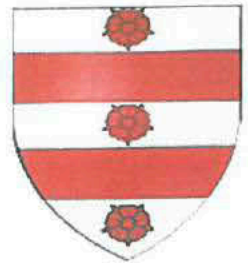
Etudes et Réalisations d'Urbanisme

53 Avenue de l'Europe  
80080 AMIENS

Téléphone : 03 22 51 79 15

Fax : 03 22 51 79 40

E-mail : FHR@wanadoo.fr



## Département du Pas-de-Calais

### Commune de FRENCQ

## PLAN LOCAL D'URBANISME

# REGLEMENT

**AVRIL 2010**

*Vu pour être annexé*

*Plan Local d'Urbanisme approuvé  
par délibération du Conseil Municipal  
le 8 avril 2010.*

*le maire: Norbert Maguier*



**REÇU LE**

25 MAI 2010

**SOUS-PREFECTURE  
de MONTREUIL-sur-MER**

*modifié le 12/03/12*

*et modifié le 21/06/12*

F.H.R. s.a.r.l au capital de 7.625 Euros. Siret 42180341200020

# **SOMMAIRE**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES**

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

- Chapitre I - Zone U Page 7

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

- Chapitre II - Zone 1 AU qui comprend les secteur 1AUh et 1AUs Page 18
- Chapitre III - Zone 2 AU Page 28

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

- Chapitre IV - Zone A qui comprend les secteurs As et Ae Page 31
- Chapitre V - Zone N qui comprend les secteurs Nh et Ns Page 36

- ANNEXES : Cahier de prescriptions architecturales Page 40**

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES**



## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de FRENCQ.

### **ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

#### **I – Code de l'Urbanisme**

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1-1.)
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.111-4 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **II – Autres législations et réglementations**

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Les dispositions concernant les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 3) Les articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement relatifs aux axes terrestres bruyants.
- 4) Le Code Rural, notamment l'article L.121-19 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 5) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
- 6) La réglementation sur les Installations Classées.
- 7) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 8) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : *« Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».*

## **ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles**

- 1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

**Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, c'est :

- **Zone U**, zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

- 2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

**Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, ce sont :

- **Zone 1 AU**, zone d'urbanisation future à court et moyen termes, comprenant un **secteur 1AUh** d'équipements hôteliers et un **secteur 1AUs** des sports, loisirs et équipements publics.
- **Zone 2 AU**, zone d'urbanisation future à long terme.

- 3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole, comprenant un **secteur As** du silo existant et un **secteur Ae** du centre de compostage de végétaux.
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant un **secteur Nh** d'habitat existant et un **secteur Ns** des sports, loisirs et équipements publics..

### **II – Les documents graphiques font apparaître**

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 3) Les secteurs inondés.
- 4) Un secteur « p » correspondant au périmètre de protection du captage d'eau.

## **ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES**

- 1) **Les règles et servitudes** définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

### **2) Bâtiments existants de toute nature**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## **TITRE II**

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

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

Des secteurs soumis à un risque d'inondation sont délimités sur le plan de zonage.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE U 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

#### **ARTICLE U 02 – 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.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations classées soumises à simple déclaration et non nuisibles à l'environnement et au voisinage.

##### **Dans les secteurs inondés indiqués au plan de zonage par une trame particulière.**

Les constructions sont autorisées sous réserve que le premier plancher devra être situé à +0,50 mètre par rapport au terrain naturel, et de ne pas comporter de caves ou de sous-sol.

#### **ARTICLE U 03 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1- Accès**

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



Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

## **2- Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux de services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (systèmes unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **b) Eaux résiduaires agricoles**

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

#### **c) Eaux pluviales**

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

Les traitements alternatifs sont à privilégier.

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

### **3- Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution**

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

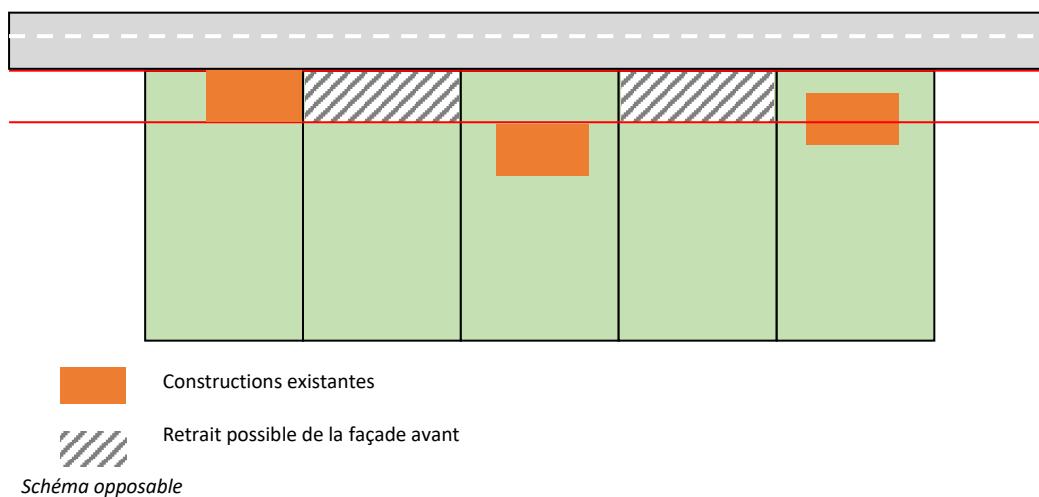
## **ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé depuis la loi ALUR

## **ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions de second rang ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

La notion de « séquence urbaine » s'entend par les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voir sur une seconde voirie (notion d'îlot). Les implantations et volumétries de bâtiments en zone mixte ne peut s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur. La règle est davantage qualitative que quantitative.



### **Dispositions générales**

Les façades avant des constructions principales de premier rang peuvent s'implanter soit :

- A l'alignement de la voie
- De l'alignement jusqu'au recul maximum des constructions voisines existantes. La présente règle est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence urbaine.

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de la crête des berges des cours d'eau.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

### **Dispositions particulières**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant,
- Aux établissements publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la reconstruction après sinistre.

### **ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de cette limite.

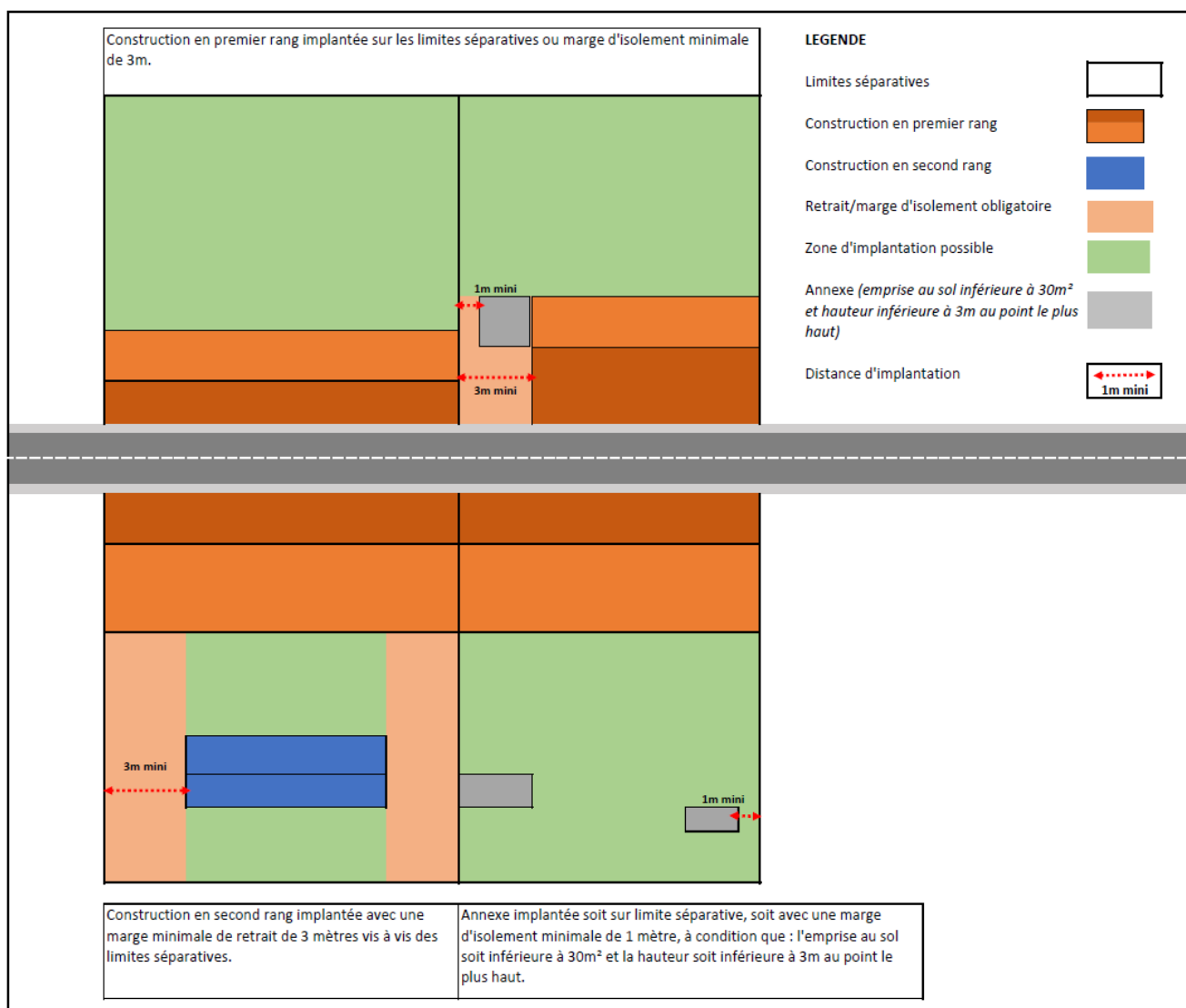
Dans le cas des constructions en lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

### **Dispositions générales**

Les constructions principales en premier rang peuvent soit :

- S'implanter sur les limites séparatives
- S'implanter en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative

Les constructions principales en second rang devront respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



### Dispositions particulières

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au point le plus haut peuvent s'implanter soit :

- Sur les limites séparatives
- Respecter une marge d'isolement minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux établissements publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la reconstruction après sinistre



## **ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50% de la propriété.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments destinés à une activité économique y compris agricole.

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

## **ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables.

Le sous-sol n'est pas comptabilisé comme un niveau à la condition que la moitié, au plus, soit située au-dessus du niveau du terrain apparent.

La hauteur des constructions autres que celles à usage d'habitation individuelle mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas un niveau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales**

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

Les panneaux solaires sont autorisés.

**Les constructions d'architecture contemporaine** pourront ne pas respecter les règles qui suivent, si elles s'intègrent dans l'environnement bâti et paysager. Le parement pour le bâti contemporain sera adapté au contexte construit : bardage bois à clins horizontaux, matériaux plus contemporains...

Les adaptations sont possibles pour permettre de réaliser une construction d'architecture contemporaine respectueuse de l'environnement (toiture plane ou à faible pente liée à un véritable projet de qualité architecturale).

### **Dispositions particulières à l'habitat**

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse ou agglomérés de ciment brut,
- Les matériaux d'imitation suivants : fausses briques, fausses pierres

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

## **Façades**

### **a) Formes**

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

Dans le cas de constructions établies en mitoyenneté, il sera recherché une harmonie de gabarit, de matériaux et d'architecture avec la construction existante.

Les bardages métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant.

L'utilisation du bois dans la composition architecturale est admise pour la construction principale si celui-ci ne constitue pas le matériau principal et que le projet utilise l'approche suivante :

- Une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager : mode constructif et écriture architecturale de qualité (structure, matériaux, proportions, rythmes, percements, finitions de façade...).

### **b) Couleurs**

Les enduits seront dans la gamme des blancs.

Les matériaux apparents pourront être exploités dans leur teinte naturelle, à l'exception des matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, peints, enduits... Ils pourront aussi être exploités dans des couleurs différentes, s'associant avec le cadre bâti. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

La teinte générale du bâtiment doit être plus claire que celle des soubassements, s'ils existent. Les soubassements comprennent la partie inférieure des murs sur la surface du bâtiment entre le sol et une hauteur de 50cm maximum.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

## **Toitures**

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

Sont interdites pour la construction principale :

- Les tôles ondulées
- Les tuiles vernissées
- Les tuiles noires

Sont notamment admises les tuiles de terre cuite de teinte rouge orangé naturelle, pannes flamandes ou similaires ou tuiles plates de petit modèle, aspect petit moule (double autorisées).

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées à la toiture.

## Clôtures

**Principe** : le choix de l'implantation, de la nature et de l'aspect des clôtures participe à la définition du statut de l'espace public, à l'insertion paysagère ainsi qu'au caractère d'une construction. L'intégration d'une clôture s'appuie sur une harmonie des formes, hauteurs, matériaux et couleurs présentes au sein de la séquence urbaine.

a) Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires. Toutefois, s'il en est prévu, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit :

- De haies vives arbustives
- De grillages doublés obligatoirement d'une haie vive arbustive
- D'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut



*Clôture à lames PVC horizontales sur mur bahut*



*Clôture à lames PVC verticales sur mur bahut*

La hauteur totale ne pourra excéder 1,6 m dont 0,8 m pour le mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Si les murs bahut sont réalisés avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction principale, ils doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

b) Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- De grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non
- De haies vives arbustives
- D'un dispositif à claire-voie

Le mur bahut, s'il existe, ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

c) Dans tous les cas :

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

Les clôtures doublées de plantations ou de haies vives arbustives seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les lotissements ou opérations groupées, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

### **Restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes**

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures, les alignements et l'équilibre des ouvertures.

Toute baie donnant sur les façades avant sera plus haute que large.

### **Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activité : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels**

#### **a) Façades**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activités devront être de teinte en harmonie avec le milieu urbain environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

#### **b) Couvertures**

Sont notamment admis :

- La tuile mécanique et la tuile béton
- Le bac acier nervuré ou préformé façon tuile, de couleur rouge-brun, noire ou bleu ardoise

#### **c) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, s'il en est prévu, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit pas des haies vives arbustives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive arbustive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 m dont 1 m hors sol pour la partie pleine.

Des clôtures pleines ou des hauteurs supérieures à 2 mètres ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

A l'angle des deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

### **Dispositions particulières pour les autres constructions**

#### **Les annexes et extensions**

Les constructions annexes et extensions des habitations ou de la construction doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs en harmonie avec elle.

Par exception, l'utilisation du bois dans la composition architecturale de la construction est admise pour :

- Les abris de jardin
- Les projets d'extension de bâti de qualité et d'annexe (exemple : garage), à condition d'utiliser l'approche suivante :



- Une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager : mode constructif de qualité comparable, écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...).

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre. Les vérandas doivent être traitées en intégration avec le volume principal.

Les équipements techniques (transformateurs) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies publiques (chaussée et trottoir) et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements (cf. décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au moins 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété, hors garage.
- A l'usage des visiteurs, une place de stationnement, en sus de celles précédemment réalisées, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 3 logements dans le cas d'opérations d'aménagement.
- Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Dans les lotissements et opérations groupées de 8 logements ou plus, 5% du terrain doit être traité en espace public de loisirs et de détente, plantés et aménagés en dehors des voies publiques, dont les deux tiers d'un seul tenant.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres et buissons.

La plantation d'essences végétales locales est recommandée pour des plantations ornementales.

#### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé depuis la loi ALUR

### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Les zones 1AU d'habitat devront comporter un minimum de 25% de logements locatifs ou logements aidés en accession.

Elle comprend un secteur 1AUh, d'équipements hôteliers, et un secteur 1AU, de sports, loisirs et équipements publics

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE 1AU 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle et les installations classées,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à l'usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

#### **ARTICLE 1AU 02 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone, et du respect des orientations d'aménagement et d'un minimum de 25% de logements locatifs ou logements aidés en accession :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

##### **Dans le secteur 1AUh, sont autorisés :**

- Les équipements hôteliers,
- Les installations, constructions et aménagements, complémentaires à l'activité d'hébergement (sports, loisirs...).

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à la gestion et l'exploitation des activités hôtelières.

**Dans le secteur 1AUs**, sont autorisés :

- Les équipements publics,
- Les installations, constructions et aménagements de sports et de loisirs.

## **ARTICLE 1AU 03 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1- Accès**

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

### **2- Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères,).

Cette disposition ne s'applique pas aux voiries nouvelles à créer, destinées à assurer une liaison routière et piétonne avec la ou les parcelle(s) contigües(s), en vue d'une urbanisation future.

## **ARTICLE 1AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**



Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (systèmes unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

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

Les traitements alternatifs sont à privilégier.

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

### **3- Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution**

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

## **ARTICLE 1AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé depuis la loi ALUR

## **ARTICLE 1AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions de second rang ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

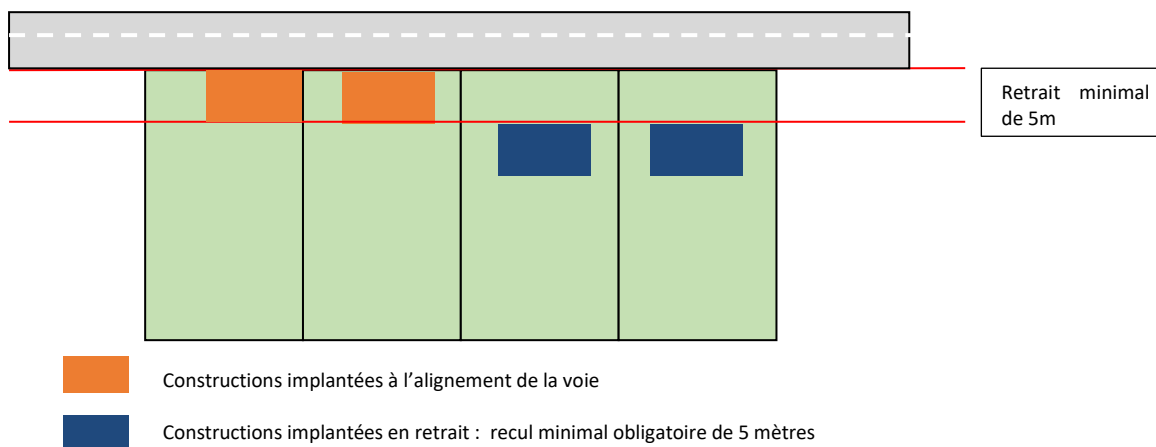
### **Dispositions générales**

Les façades avant des constructions principales de premier rang peuvent s'implanter soit :

- A l'alignement de la voie
- Avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de la crête des berges des cours d'eau.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.



*Schéma opposable*

### Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant,
- Aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de cette limite.

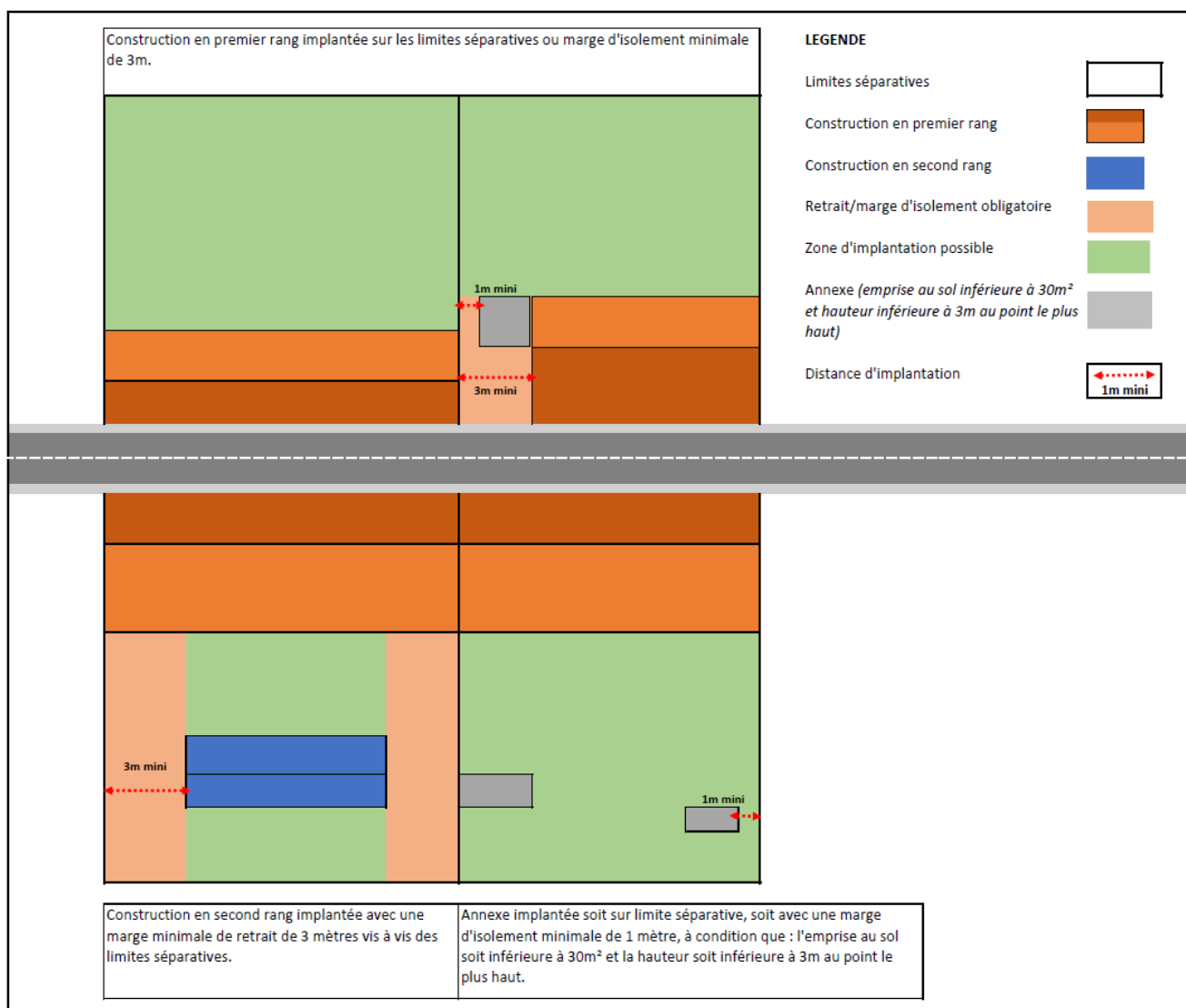
Dans le cas des constructions en lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

### Dispositions générales

Les constructions principales en premier rang peuvent soit :

- S'implanter sur les limites séparatives
- S'implanter en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative

Les constructions principales en second rang devront respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



### Dispositions particulières

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au point le plus haut peuvent s'implanter soit :

- Sur les limites séparatives
- Respecter une marge d'isolement minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

### ARTICLE 1AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50% de la propriété.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments destinés à une activité économique y compris agricole.

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

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables.

Le sous-sol n'est pas comptabilisé comme un niveau à la condition que la moitié, au plus, soit située au-dessus du niveau du terrain apparent.

La hauteur des constructions autres que celles à usage d'habitation individuelle mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas un niveau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif

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

### **Dispositions générales**

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

Les panneaux solaires sont autorisés.

**Les constructions d'architecture contemporaine** pourront ne pas respecter les règles qui suivent, si elles s'intègrent dans l'environnement bâti et paysager. Le parement pour le bâti contemporain sera adapté au contexte construit : bardage bois à clins horizontaux, matériaux plus contemporains...

Les adaptations sont possibles pour permettre de réaliser une construction d'architecture contemporaine respectueuse de l'environnement (toiture plane ou à faible pente liée à un véritable projet de qualité architecturale).

### **Dispositions particulières à l'habitat**

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse ou agglomérés de ciment brut,
- Les matériaux d'imitation suivants : fausses briques, fausses pierres

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

## **Façades**

### **a) Formes**

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

Dans le cas de constructions établies en mitoyenneté, il sera recherché une harmonie de gabarit, de matériaux et d'architecture avec la construction existante.

Les bardages métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant.

L'utilisation du bois dans la composition architecturale est admise pour la construction principale si celui-ci ne constitue pas le matériau principal et que le projet utilise l'approche suivante :

- Une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager : mode constructif et écriture architecturale de qualité (structure, matériaux, proportions, rythmes, percements, finitions de façade...).

### **b) Couleurs**

Les enduits seront dans la gamme des blancs.

Les matériaux apparents pourront être exploités dans leur teinte naturelle, à l'exception des matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, peints, enduits... Ils pourront aussi être exploités dans des couleurs différentes, s'associant avec le cadre bâti. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

La teinte générale du bâtiment doit être plus claire que celle des soubassements, s'ils existent. Les soubassements comprennent la partie inférieure des murs sur la surface du bâtiment entre le sol et une hauteur de 50cm maximum.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs

## **Toitures**

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

Sont interdites pour la construction principale :

- Les tôles ondulées
- Les tuiles vernissées
- Les tuiles noires

Sont notamment admises les tuiles de terre cuite de teinte rouge orangé naturelle, pannes flamandes ou similaires ou tuiles plates de petit modèle, aspect petit moule (double autorisées).

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées à la toiture.

## Clôtures

**Principe** : le choix de l'implantation, de la nature et de l'aspect des clôtures participe à la définition du statut de l'espace public, à l'insertion paysagère ainsi qu'au caractère d'une construction. L'intégration d'une clôture s'appuie sur une harmonie des formes, hauteurs, matériaux et couleurs présentes au sein de la séquence urbaine.

a) Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires. Toutefois, s'il en est prévu, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit :

- De haies vives arbustives
- De grillages doublés obligatoirement d'une haie vive arbustive
- D'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut



*Clôture à lames PVC horizontales sur mur bahut*



*Clôture à lames PVC verticales sur mur bahut*

La hauteur totale ne pourra excéder 1,6 m dont 0,8 m pour le mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Si les murs bahut sont réalisés avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction principale, ils doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

b) Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- De grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non
- De haies vives arbustives
- D'un dispositif à claire-voie

Le mur bahut, s'il existe, ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

c) Dans tous les cas :

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

Les clôtures doublées de plantations ou de haies vives arbustives seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les lotissements ou opérations groupées, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

## **Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activité : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels**

### **a) Façades**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activités devront être de teinte en harmonie avec le milieu urbain environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

### **b) Couvertures**

Sont notamment admis :

- La tuile mécanique et la tuile béton
- Le bac acier nervuré ou préformé façon tuile, de couleur rouge-brun, noire ou bleu ardoise

### **c) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, s'il en est prévu, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit pas des haies vives arbustives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive arbustive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 m dont 1 m hors sol pour la partie pleine.

Des clôtures pleines ou des hauteurs supérieures à 2 mètres ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

A l'angle des deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

## **Dispositions particulières pour les autres constructions**

### **Les annexes et extensions**

Les constructions annexes et extensions des habitations ou de la construction doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs en harmonie avec elle.

Par exception, l'utilisation du bois dans la composition architecturale de la construction est admise pour :

- Les abris de jardin
- Les projets d'extension de bâti de qualité et d'annexe (exemple : garage), à condition d'utiliser l'approche suivante :
  - Une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager : mode constructif de qualité comparable, écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...).

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre. Les vérandas doivent être traitées en intégration avec le volume principal.

Les équipements techniques (transformateurs) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies publiques (chaussée et trottoir) et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements (cf. décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au moins 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété, hors garage.
- A l'usage des visiteurs, une place de stationnement, en sus de celles précédemment réalisées, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 3 logements dans le cas d'opérations d'aménagement.
- Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Dans les lotissements et opérations groupées de 8 logements ou plus, 5% du terrain doit être traité en espace public de loisirs et de détente, plantés et aménagés en dehors des voies publiques, dont les deux tiers d'un seul tenant.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres et buissons.

La plantation d'essences végétales locales est recommandée pour des plantations ornementales.

#### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé depuis la loi ALUR



## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

#### **ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les clôtures.

#### **ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Il n'est pas imposé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Il n'est pas imposé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi ALUR

#### **ARTICLE 2 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres et maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

**ARTICLE 2 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

**ARTICLE 2 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas imposé de règle.

**ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règle.

**ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règle.

**ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas imposé de règle.

**ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALIASITION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas imposé de règle.

**ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas imposé de règle.

**ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES** **AGRICOLES ET NATURELLES**

## **CHAPITRE VI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone à vocation exclusivement agricole.

Cette zone comprend :

- un secteur As, du silo agricole existant.
- Un secteur Ae du centre de compostage de végétaux.

Des secteurs soumis à un risque d'inondation sont délimités sur le plan de zonage.

Le plan de zonage indique également un secteur « p » correspondant au périmètre de protection du captage d'eau.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02.

#### **ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

Sont autorisées, sous réserve des conditions ci-après :

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
  - La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
  - Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
    - Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural :
    - Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans 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 (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
      - L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concernant la voirie, l'eau potable et l'énergie.

- La nouvelle destination est vouée à une vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants) ou habitation (avec la création d'un maximum de 2 logements supplémentaires) ou activités artisanales.

L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20 % de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du P.L.U, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

- 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.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.
- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

**Dans le secteur As**, sont autorisés :

- les constructions nécessaires à l'exploitation du silo.

**Dans le secteur Ae**, sont autorisés :

- les installations et aménagements nécessaires au centre de compostage des végétaux.

**Dans les secteurs inondés indiqués au plan de zonage par une trame particulière**, les constructions sont autorisées sous réserve que le premier plancher devra être situé à +0,50 mètre par rapport au terrain naturel, et de ne pas comporter de caves ou de sous-sol.

## **ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 – Accès**

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de

ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

## **ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel. Les traitements alternatifs sont à privilégier.

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

## **ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi ALUR



## **ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres de l'axe des voies publiques ou privées, sauf pour les extensions de bâtiment existant.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Un retrait de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau est obligatoire.

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A16, à l'exception des constructions et installations visées au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

## **ARTICLE A 08 – 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 A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règle.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux aménageables

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

*Cf. modification ci-après*

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

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 du PLU du 12/03/2012**

### Règlement actuel :

#### *Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

*Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables. La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.*

### Règlement modifié :

#### *Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

*Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables. La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.*

#### *Dans le secteur AS :*

- *les constructions nouvelles auront une hauteur égale ou inférieure à celle du bâtiment existant sur le terrain, sans pouvoir dépasser 17 mètres au faîtage ;*
- *sont exclus de l'application de règle de hauteur, les ouvrages techniques (cheminée, silo, séchoir, etc...) et autres superstructures.*



- dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les panneaux solaires sont autorisés.

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'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 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les dépôts et installations divers, les citernes et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages. Cette zone comprend un secteur Nh, d'habitat existant. Elle comprend un secteur Ns de sports, loisirs et équipements publics.

Des secteurs soumis à un risque d'inondation sont délimités sur le plan de zonage.

Le plan de zonage indique également un secteur « p » correspondant au périmètre de protection du captage d'eau.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques.
- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie ou d'eau potable ou d'assainissement.

##### **Dans le secteur Nh, sont admises :**

- les extensions et annexes des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U.

##### **Dans le secteur Ns, sont autorisés :**

- les équipements publics,
- les installations, constructions et aménagements de sports et de loisirs.

**Dans les secteurs inondés indiqués au plan de zonage par une trame particulière,** les constructions sont autorisées sous réserve que le premier plancher devra être situé à +0,50 mètre par rapport au terrain naturel, et de ne pas comporter de caves ou de sous-sol.

## **ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 – Accès**

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en

conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### b) Eaux résiduelles des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel. Les traitements alternatifs sont à privilégier.

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

### **ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans la zone N et ses secteurs Nh et Ns :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de l'axe des voies publiques ou privées.

Un retrait de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau est obligatoire.

### **ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans la zone N et ses secteurs Nh et Ns :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

### **ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans la zone N et ses secteurs Nh et Ns :

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 N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone N et ses secteurs Nh et Ns :

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR

**ANNEXES**

**CAHIER DE PRESCRIPTIONS**  
**ARCHITECTURALES**

cahier  
de  
prescriptions  
architecturales



Ce CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES est proposé par  
L'Assistance Architecturale de l'Arrondissement du Littoral  
A. OBLEDZINSKI Architecte.

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DU PAS DE CALAIS  
ARRONDISSEMENT DU LITTORAL



- 1) DEFINITION DE L'IDENTITE ARCHITECTURALE REGIONALE
  - 1) LA TOITURE
  - 2) LES MACONNERIES
  - 3) LES MENUISERIES
  - 4) LES ANNEXES
- 2) CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
  - 2.1) IMPLANTATION DANS LES PARCELLES
    - 2.1.1) IMPLANTATION
  - 2.2) ALTITUDE DE REFERENCE DES IMPLANTATIONS
  - 2.3) FRANCHISSEMENT DE LA RIVIERE
- 3) VOLUMETRIES
  - 3.1) LA TOITURE
    - 3.1.1) PRISE DE JOUR EN TOITURE
    - 3.1.2) PRISE DE JOUR EN PIGNON
    - 3.1.3) LES DEBORDS LATERAUX
  - 3.2) LA MACONNERIE
  - 3.3) RAPPORT PLEIN/VIDE
  - 3.4) LES ANNEXES
    - 3.4.1) LES MATERIAUX
    - 3.4.2) LES DEPENDANCES
- 4) LES MATERIAUX
  - 4.1) LA TOITURE
  - 4.2) LA MACONNERIE
  - 4.3) LES MENUISERIES
  - 4.4) DISPOSITIONS DIVERSES
- 5) LES CLOTURES
  - 5.1) LES CLOTURES VEGETALES
    - 5.1.1) LES PARTIES COMPRISES ENTRE LA CHAUSSEE ET LA FACADE
    - 5.1.2) LES PARTIES ARRIERES
    - 5.1.3) LES ESSENCES

5.2) LES CLOTURES NON VEGETALES

5.2.1) LES PARTIES COMPRISES ENTRE LA CHAUSSEE  
ET LA FACADE

5.2.2) LES PARTIES ARRIERES

## DESCRIPTIF ARCHITECTURAL REGIONAL

### 1) LA TOITURE

Usage de la tuile artésienne dite de "SAMER" ou de "SORRUS", de coloration rouge orangé, mais pouvant être ocre ou de coloration sable ou ocre clair. La pente du toit est comprise entre 45° et 55°.

Les prises de jour en toiture, hormis les tabatières, sont inexistantes. L'architecture artésienne rurale n'occupe pas le volume toiture, car celui-ci était réservé au stockage des grains et du fourrage.

### 2) LES MAÇONNERIES

Elles sont en général, en torchis/pisé, chaulées, montées sur un soubassement en rognons de silex. Certaines parties de maçonnerie peuvent être réalisées en briques, ce qui demeure exceptionnel. Souvent ce sont les angles de mur qui sont élevés dans ce matériau et le remplissage est alors effectué par des rognons de silex ou du torchis. Quel que soit le matériau utilisé : torchis/pisé, rognons de silex ou chaînage de brique, la maçonnerie est systématiquement chaulée.

La coloration dominante des maçonneries est le blanc de chaux. Le soubassement, comme en Flandre, est enduit sur 50 cm au goudron.

### 3) LES MENUISERIES

Le rouge est peu utilisé et demeure exceptionnel. Les colorations les plus fréquentes sont les bleus, les verts, les bruns, les marrons.

### 4) LES ANNEXES

Les annexes sont disposées :

- soit accolées aux façades et pignons avec toitures à 1 pente.

- soit perpendiculairement aux façades avant ou annexées avec toiture à 1 pente.

- soit isolées du bâtiment principal et couvertes par un toit à 2 pentes.

Les matériaux de ces annexes sont identiques à la construction principale.

L'ensemble des prescriptions contenues dans le présent cahier est soumis en dernier ressort à l'article R.111.21, si l'aspect qualitatif des constructions proposées n'est pas compatible avec les présentes dispositions concernant :

- les implantations
- les volumes
- les matériaux
- les clôtures
- les colorations
- le paysage végétal d'accompagnement

## 2.1) IMPLANTATION DANS LES PARCELLES DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE

L'aménagement des zones urbanisables ne peut se faire par la constructibilité totale des parcelles, ni par une disposition trop fantaisiste des constructions sur celles-ci. Il est nécessaire que l'implantation des constructions sur les parcelles se fasse en continuité avec l'existant et permette la mise en place d'une urbanisation conforme à l'identité du site du village.

De par la particularité topographique des terrains, il faut considérer les constructions au dessus de la chaussée et en dessous de la chaussée.

La constructibilité sur chaque parcelle est définie par l'utilisation :

- a) du front à rue de la parcelle (le recul est alors nul)
- b) un recul de 3 m minimum et 5 m maximum par rapport à la limite d'emprise de la voirie.
- d) une zone constructible de 12 m de profondeur dans laquelle peut s'implanter la construction future. Cette zone est comprise entre les mitoyennetés de chaque parcelle.

Les implantations et les volumes des constructions respecteront les articles : R.111.16/R.111.17/R.111.18/R.111.19. du R.N.U (Règlement National d'Urbanisme).

### 2.1.1) IMPLANTATION

L'implantation de la construction se fait par rapport à :

#### 1) IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'EMPRISE DE LA VOIE PUBLIQUE

La façade sera distante de la limite d'emprise de 5 m. La construction pourra s'implanter sur une zone ayant 12 m de profondeur. Le reste de la parcelle est non constructible.

#### 2) LA MITOYENNETE

La construction pourra être implantée à partir de la mitoyenneté ou pourra être en recul de 3 m minimum par rapport à celle-ci. Lorsque le mur pignon est aveugle dans le cas d'une prise de jour sur pignon le recul sera de 4 m par rapport à la limite de mitoyenneté. Le recul sera fonction de la hauteur au faitage de la construction en application de l'article R.111.19 du R.N.U.

## 2.2) ALTITUDE DE REFERENCE DES IMPLANTATIONS

### 2.2.1) CONSTRUCTIONS IMPLANTEES AU DESSOUS DE LA CHAUSSEE

Le niveau de référence pour la dalle de rez-de-chaussée sera de + 50 cm par rapport à l'axe de la chaussée.

2 cas d'implantation du garage sont possibles selon que la parcelle aura un front à rue important ou étroit.

#### A) LE GARAGE DISPOSE EN FACADE AVANT (côté rue) (parcelle large)

Le garage est disposé à + 30 cm au dessus du niveau de l'axe de la chaussée, identique au reste de la construction en continuité.

Le faitage ne pourra dépasser l'altitude maximale 6,50 m par rapport à la cote d'altitude de l'axe de la chaussée.

#### B) LE GARAGE DISPOSE EN FACADE ARRIERE (côté jardin) (parcelle étroite)

Le niveau du rez de chaussée est à + 30 cm par rapport au niveau de la chaussée. Le garage est disposé sur la façade arrière avec accès latéral. Le faitage ne pourra dépasser l'altitude maximale de 6,50 m par rapport à la cote d'altitude de l'axe de la chaussée.

Dans le cas d'une implantation du garage sur la façade lorsque la parcelle est étroite il peut être réalisé en 1/2 niveau par rapport aux autres parties de la construction. Le faitage ne pourra dépasser l'altitude maximale de 6,50 m par rapport à la cote d'altitude de l'axe de la chaussée.

Pour la partie centrale du village, des constructions avec 1 étage peuvent être admises. Dans ce cas la hauteur au faitage pourra varier de 7,70 m à 9,00 m

### 2.3) FRANCHISSEMENT DE LA RIVIERE

Le recul des constructions par rapport à la rivière sera de 8 m par rapport à l'axe de celle-ci.

Le franchissement de la rivière se fera par un ponceau mis en place pour 50 m en linéaire de berges. Ce ponceau sera réalisé en briques rouges ordinaires. Les murets formant garde-corps auront une hauteur équivalente à 5 tas de briques.

La largeur entre murets garde-corps sera de 3,50 m.

Les berges de la rivière seront plantées de saules et de tilleuls.



### 3) VOLUMETRIE

La volumétrie générale du bâtiment doit approcher un rapport épaisseur/longueur = 2, y compris le garage.

A titre d'exemple, pour une épaisseur de 7 m la longueur serait de 14 m. Pour une épaisseur de 7,50 m la longueur serait de 15 m et pour une épaisseur de 8 m la longueur serait de 16 m.

Les différents articles précisent le volume capable maximum à l'intérieur duquel s'implantera le projet de construction.

#### 3.1) LA TOITURE

L'angle facial du toit sera à 45° minimum. La couverture réalisée en tuiles, terre cuite rouge, non vieillies.

Lorsque la construction est composée de plusieurs bâtiments dont les orientations sont différentes, il est important que le volume principal soit celui dont la ligne de faitage soit la plus haute. Cette règle d'organisation des volumes architecturaux permet d'établir une hiérarchie des constructions conforme à l'identité architecturale. Les liaisons peuvent être assurées soit par des jeux de murs soit par des constructions annexes en toits terrasse (voir article 3.15, liaisons toitures).

##### 3.1.1) PRISES DE JOUR EN TOITURE

Les prises de jour en toiture seront du type vélux, tabatière ou aménagement en creux dans le volume de toiture. En règle générale, il faut rechercher une prise de jour qui respecte le volume toiture et garde intact celui-ci.

La prise de jour en toiture appelée Belle Voisine sera utilisée dans la mesure où le rapport entre sa largeur de façade est sa hauteur est supérieur au rapport  $l/H \approx 1/15$ . Le nombre de Belles Voisines mis en place sur le toit ne sera pas supérieur au  $1/3$  de la longueur. En aucun cas une Belle Voisine ne pourra être réalisée en un volume ayant à lui seul la valeur du  $1/3$  de la toiture. L'implantation de la Belle Voisine se fera dans la  $1/2$  partie inférieure du toit.

La pente de la couverture de la Belle Voisine sera de 45° et couverte en tuiles identiques à celles du toit ou en tuiles plates rouges.

Les joues latérales de la Belle Voisine seront revêtues par un bardage bois peint dans les tonalités des menuiseries, soit revêtu par des tuiles plates.

Le toit de la Belle Voisine pourra avoir un débord par rapport à la façade. Le débord par rapport à la pente du toit (joues latérales) sera le plus réduit possible.

Des pans vitrés pourront être mis en place sur la toiture et en continuité de la pente afin de pouvoir utiliser le rayonnement solaire. Dans ce cas la mise au point du projet se fera en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

### 3.1.2) PRISES DE JOUR EN PIGNON

Les prises de jour peuvent s'effectuer sur les murs pignons à condition que ceux-ci soient en recul de 4 m par rapport à la mitoyenneté. Les fenêtres seront implantées selon les prescriptions proposées à l'article 3.3 du présent règlement.

### 3.1.3) LES DEBORDS LATÉRAUX

La toiture n'aura pas de débords latéraux. La jonction toiture/maçonnerie pouvant se faire :

- soit par pose de tuile à bain fluant de mortier
- soit par utilisation d'une tuile de rive
- soit par utilisation d'une planche de rive étroite.

Le débord de la toiture en façade sera recherché toutes les fois que la conception générale du projet le permettra.

### 3.1.4) LES SOUCHES

Les souches feront partie intégrante du volume toiture. En aucun cas, la cheminée ne sera disposée sur les murs pignons et ne lui sera saillante.

Le traitement de la souche ne fera l'objet d'aucun apport de matériaux décoratifs hormis ceux nécessaires à la bonne réalisation de celle-ci.

### 3.1.5) LES LIAISONS ENTRE VOLUMES TOITURES.

Les terrasses plates seront admises dans la proportion maximum de 25% de la surface au sol de la construction. Cette possibilité est réservée uniquement aux jonctions des différents volumes de toitures.

### 3.2 LA MACONNERIE

La hauteur de l'égout de toiture pour les parties en rez-de-chaussée sera de 2,50 m par rapport au niveau de référence, pour les constructions de plain-pied et 2 m pour les constructions utilisant les 1/2 niveaux.

### 3.3) RAPPORT PLEIN/VIDE

Les pleins seront dominants par rapport aux vides et représenteront environ 1/3 de la superficie de la totalité des façades.

Les fenêtres seront verticales, le rapport largeur/hauteur sera de 1,3 à 1,5.

A titre d'exemple, une fenêtre de :

0,75 m de largeur aura une hauteur de 0,98 m ou 1,13 m

0,80 m de largeur aura une hauteur de 1,05 m ou 1,20 m

0,85 m de largeur aura une hauteur de 1,10 m ou 1,28 m

0,90 m de largeur aura une hauteur de 1,17 m ou 1,35 m

0,95 m de largeur aura une hauteur de 1,24 m ou 1,43 m

1,00 m de largeur aura une hauteur de 1,30 m ou 1,50 m

Le linteau sera horizontal ou en anse de panier. Dans ce cas le rayon est déterminé par la diagonale de la baie dont le centre est situé dans l'axe de la base de celle-ci. Le linteau ne sera pas marqué par un appareil spécial ou par un dispositif décoratif particulier autre que celui nécessaire à l'érection de la maçonnerie dans les conditions techniques normales. Si la maçonnerie est en briques le linteau pourra être marqué par un rang de briques posées à chant sur la hauteur.

### 3.4) LES ANNEXES

2 types d'annexes :

- Les garages
- Les dépendances

#### 3.4.1) LES GARAGES

Il sera recherché une disposition du garage telle que celui-ci soit inclus dans la construction afin de donner à celle-ci l'apparence d'une construction unique sous un seul et même toit.

Les garages devront être disposés en rez-de-chaussée et non en sous-sol, afin de donner l'apparence de constructions non surélevées par rapport à la route d'accès.

Dans le cas où il n'est pas possible d'inclure le garage dans la construction, le volume sera traité selon son importance :

- soit accolé au pignon ou à la façade
- soit perpendiculaire à la façade avec toiture à une pente.
- soit en construction indépendante avec double pente.

#### 3.4.2) LES DEPENDANCES

Les annexes seront implantées selon plusieurs dispositions et en fonction de leur importance.

Elles seront implantées dans la zone constructible définie sur la parcelle, dont la profondeur maximale est 12 m et sur la totalité du front à rue de la parcelle.

Seul le choix d'accoler les constructions par les mitoyennetés permet d'occuper la totalité du front à rue.

Les annexes seront :

- soit accolées à la façade ou au pignon de la construction avec toiture à 1 pente. L'angle faitier sera alors de  $15^{\circ}$  à  $25^{\circ}$ .
- soit perpendiculaires à la façade avant ou à la façade arrière avec toiture à 1 pente, l'angle faitier sera de  $15^{\circ}$  à  $25^{\circ}$ .
- soit isolées de la construction principale. L'annexe pourra être alors implantée en continuité avec un espace séparatif ou implantée perpendiculairement à l'habitation avec ou sans espace séparatif. Dans ce cas l'annexe sera implantée à une distance de la construction principale de 3 m maximum.

#### 4) LES MATERIAUX

##### 4.1) LA TOITURE

Pour la construction principale comme le garage et les annexes, le matériau de couverture sera la tuile, terre cuite rouge ordinaire. L'angle faitier minimum sera de 45°.

La rive peut être traitée par une tuile rouge terre cuite ou par une tuile posée à bain fluant de mortier. Dans le cas d'utilisation d'une planche de rive celle-ci sera peinte de couleur foncée dont la tonalité sera choisie dans les bruns ou rouges.

##### 4.2) LA MACONNERIE

La dominante colorée de la maçonnerie sera le blanc. Les matériaux utilisés devront systématiquement être recouverts par un enduit taloché lisse de tonalité blanche à beige clair. Tout autre type d'enduit est interdit. Les enduits à base de chaux seront préférés à tous les autres.

La brique ordinaire pourra être utilisée, dans ce cas elle sera peinte dans les tonalités identiques à celles des enduits ou bien elle pourra recevoir un badigeon à base de chaux.

##### 4.3) LES MENUISERIES

Les menuiseries seront de teintes vives dans les tonalités de bleu, brun, ocre, vert ou blanc.

Les menuiseries métalliques seront utilisées à condition qu'elles soient traitées dans les teintes foncées.

##### 4.4) DISPOSITIONS DIVERSES

L'utilisation de pierres d'angle ou autres matériaux est interdite.

## 5) LES CLOTURES

### 5.1) LES CLOTURES VEGETALES

#### 5.1.1) LES PARTIES COMPRISES ENTRE LA CHAUSSEE ET LA FACADE

Une plantation arbustive bordée par une haie formant limite séparative pourra être réalisée.

Cette clôture aura une hauteur maximale de 0,80 et ceinturera la totalité de la parcelle. Son épaisseur sera au minimum de 0,50 m.

Les essences seront : le troène, l'aubépine, le lonicéra, le buis.

#### 5.1.2) LES PARTIES ARRIERES

Cette clôture aura une hauteur de 1,50 m à 1,80 m et ceinturera la totalité de la parcelle.

Les essences seront : le troène, l'aubépine, le lonicéra.

Cette clôture sera doublée par un rideau de hautes tiges dont les essences seront : le tilleul, le hêtre, le frêne, l'aulne, le peuplier blanc de Hollande.

Un rideau de haute tige sera à planter systématiquement en fond de parcelle et sur la limite sud-ouest de la parcelle. La haie végétale peut être plantée avec un grillage de séparation sur la limite mitoyenne. Dans ce cas le grillage sera soit en métal plastifié vert soit en PVC de couleur verte.

#### 5.1.3) LES ESSENCES

Les essences préconisées pour les hautes tiges sont : le hêtre, le frêne, l'aulne, le tilleul, le chêne, le peuplier blanc de Hollande, le coudrier.

Dans les parties humides, les différentes variétés de saules.



Les essences préconisées pour les haies et les massifs décoratifs sont : le troène, l'aubépine, le lonicéra, le hui et laurier cerise, le fusain.

## 5.2) LES CLOTURES NON VEGETALES

### 5.2.1) LES PARTIES COMPRISES ENTRE LA CHAUSSEE ET LA FACADE

Un muret de briques pourra être réalisé. Il sera alors composé de 5 rangs de briques en hauteur. Le dernier rang sera disposé en boutisse, posée à chant, afin de finir la maçonnerie. Ce dispositif pourra être doublé par une haie végétale telle que prévue à l'article 5.11. Dans ce cas la haie aura une hauteur identique à celle du muret ou pourra lui être supérieur de 50 cm.

### 5.2.2) LES PARTIES ARRIERES

La clôture pourrait être réalisée en bois. Dans ce cas les poteaux et le planchetage horizontal ou vertical sera traité au BONDÉX foncé, ou tout autre produit ayant des caractéristiques similaires. La hauteur de la clôture bois sera comprise entre 1,50 m et 1,80 m.

Cette clôture pourra être doublée par une haie végétale. Dans ce cas la hauteur de la haie sera identique à celle de la clôture bois.