



Commune de Saint-Josse

Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois

Règlement écrit

PLU approuvé le 11 octobre 2018 par délibération n°2018-238

PLU modifié le 26 mai 2021 par délibération n°2021-163

Vu pour être annexé au PLU, suite à la délibération 2021-163,
approuvant la **modification n°1**,
en date du 26 mai 2021.
Fait à Montreuil-sur-Mer

Le Président,

Bruno COUSEIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20210526-2021-163-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/06/2021

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	109
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	3736
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	5352
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	6462
TITRE VI : LEXIQUE ET ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES	7472
TITRE VII : ANNEXES	8783

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L151-1 à L151-3, R151-17, R151-30 et suivants, R151-39 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Josse.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

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

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

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

- **ZONE UA** : Zone mixte d'habitat, cette zone bâtie accueille la trame initiale de la commune ainsi que les premières extensions.
- **ZONE UB** : Zone mixte d'habitat, cette zone bâtie accueille la trame urbaine des hameaux et les dernières extensions du centre bourg.
- **ZONE UE** : cette zone mixte correspond à l'implantation d'activités et d'habitat en entrée de commune.

LES ZONES A URBANISER, repérées par les lettres AU.

- **ZONE 1 AU** : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme.
- **ZONE 1AUA** : zone d'urbanisation future à vocation artisanale.

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

- **ZONE A** : destinée à l'activité agricole.
 - o **Un sous secteur AI** identifie un secteur à vocation de loisirs au sein de la zone agricole, il s'agit d'une activité complémentaire à une exploitation agricole voisine « Laby Parc » créée dans un champ de maïs.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux ou non bâtis, à préserver pour leurs intérêts écologiques, naturels et/ou paysagers.

- **ZONE N** : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts reprenant les espaces d'intérêt écologiques et importants pour la conservation des sites et des paysages.
 - o **Un sous secteur Ne** correspondant à des activités économiques isolées en zone naturelle.
 - o **Un sous secteur Nep** correspondant au forage du Moulinel, nommée en zone d'équipement de service public et d'intérêt général.
 - o **Un sous secteur NI** identifiant les zones naturelles relevant de l'application de l'article L121-23° du Code de l'Urbanisme.
 - o **Un sous secteur Ns** identifie un secteur naturel à vocation sportive.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II; les dispositions

particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le titre IV, les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

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

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

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

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

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

1. Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public
2. Les articles L424-1 - L153-11 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

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

Le Plan de Prévention des Risques de la Canche, approuvé le 26/11/2003, s'applique sur le territoire de la commune.

La commune est aussi concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux pour submersion marine, sur le secteur du Montreuillois, ~~prescrit le 10/05/2016~~ **approuvé le 24 juillet 2018.**

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

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

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, transposant la directive européenne 2001/42 du 27 juin 2001 relatives à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, impose désormais pour les documents concernés une procédure spécifique dite « plans et programmes ».

Le rapport de présentation de chacun de ces documents d'urbanisme décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du document sur l'environnement ainsi que les mesures prévues pour réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives sur l'environnement. Il expose enfin les autres solutions envisagées et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu.

Le décret du 27 mai 2005 modifiant le code de l'urbanisme précise notamment les plans locaux d'urbanisme précise notamment les plans locaux d'urbanisme qui sont soumis à cette procédure « plans et programmes », à savoir : les Plan Local d'Urbanisme permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L 414-4 du code de l'environnement

Puis, lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un SCOT approuvé ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale :

- le Plan Local d'Urbanisme relatif à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
- les PLU qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale ou supérieur à 200 hectares ;
- les Plan Local d'Urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
- les Plan Local d'Urbanisme des communes littorales au sens de l'article L 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1. Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
2. Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental,...
3. les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :
 - a. le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
 - b. le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
 - c. l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
 - d. l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
 - e. l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
 - f. l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 modifié le 13 janvier 2003 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.
 - g. l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.
 - h. le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation,

ARTICLE 4 – PRECONISATIONS PARTICULIERES

- Le Plan Local d'Urbanisme recense des éléments de patrimoine, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable par la collectivité conformément au code de l'urbanisme. Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui n'étaient pas auparavant soumis à un régime d'autorisation au titre de l'urbanisme à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les éléments protégés sont les suivants :

- les différents éléments naturels participant au paysage
 - certaines haies : champêtres, brises- vents, bocagères pour peu qu'elles participent à la gestion de l'environnement et des paysages
 - alignement d'arbres de hautes tiges ou non et arbres remarquables (têtards...)
 - talus, et talus plantés, intéressants pour la mise en défens de la trame urbaine des eaux de ruissellement et/ou leur rôle de coupe vent,
- les éléments de petit patrimoine bâti : calvaire et croix

- La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels de la Canche, approuvé le 26/11/2003, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement du PPRN de la Canche, qui prévaut sur les dispositions du présent règlement du PLU.

- La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine, approuvé le 24 juillet 2018, valant servitude d'utilité publique. Il y aura lieu de se reporter au règlement de celui ci, prévalant sur les dispositions du présent règlement du PLU.

Les tableaux ci-dessous intègrent, pour l'ensemble du territoire communal, les mesures à appliquer selon le caractère de la zone et l'intensité de l'aléa.

Enjeux/aléas	Fort (H>1.00m)	
	Projet nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au dessus de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée.	Autoriser sous réserve de : - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Limiter à 20% maximum l' emprise au sol totale sur l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Moyen (0.5m<H<1m)	
	Création d'un bâtiment nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Autoriser sous réserve de : - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Limiter à 20% maximum l' emprise au sol totale sur l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Limiter à 20% maximum l' emprise au sol totale sur l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Faible (H inconnue ou H<0.5m)	
	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	<p>Autoriser sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. - Limiter à 20% maximum l'emprise au sol totale sur l'unité foncière. 	<p>Autoriser sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. - Limiter à 20% maximum l'emprise au sol totale sur l'unité foncière.

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

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

Il s'agit de l'ensemble bâti du centre village de Saint Josse regroupant de la trame bâtie initiale ainsi que les premières extensions.

Sa vocation est mixte : principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Par ailleurs :

Les principales haies bocagères de la zone sont repérées au zonage au titre du L151-23.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

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

La zone est concernée par l'aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de remontées de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est affectée par le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
2. Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de mobil home, les campings et caravaning.
3. La création de siège d'exploitation agricole et bâtiments d'élevage.
4. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et ménagers tels que pneus usés, ...
5. Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
6. La création de groupes de garages de plus de 2 unités.
7. Les garages en dessous du niveau naturel, les sous sol, caves et ouvrages souterrains sont interdits pour éviter tout risque potentiel d'inondation

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

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

1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement.
2. les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émissions nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
 - b. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
3. l'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
 - a. qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - b. que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
 - c. que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
4. Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face et non visibles de la voie publique.
5. la reconstruction à l'identique après sinistre
6. La création de plans d'eau sous réserve des dispositions de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

A - ACCES

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

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 2,5 mètres de largeur à une voie de desserte.
- 2- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

- 3- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

B - VOIRIE

- 1- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 2- Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.
- 3- L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

A - DESSERTE EN EAU

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

B - EAUX PLUVIALES

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera privilégiée (puits d'infiltration, engazonnement...).

Tout dispositif de récupération des eaux pluviales sera encouragé.

C - EAUX USEES

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1. Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.
2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

D - EAUX RESIDUAIRES

- 1- Eaux résiduelles industrielles

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

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

2- Eaux résiduaires agricoles

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

E - DISTRIBUTION ELECTRIQUE

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

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

- soit à l'alignement de la voie

- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 30 mètres mesurée à l'alignement.

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës, ce, même si celui-ci est moins de 3 mètres.

Dans le cas de dent creuse, la construction sera implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte

- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines la plus proche de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

Les extensions et annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, les annexes doivent s'implanter dans le même recul que les constructions principales si elles font plus de 20m².

Ces dispositions ne ~~fait~~ font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

Le prolongement en continuité pour les extensions, garages et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des fossés et cour d'eau.

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

~~En front à rue, l'implantation des constructions sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est obligatoire.~~

1- Principes généraux :

A - IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

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

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

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

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

La marge d'isolement des **autres constructions** qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

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

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les sous-sols existants ne sont pas comptabilisés dans ces 3 niveaux (pour rappel, les nouveaux sous-sols sont interdits : cf. article 1).

Les combles, qu'ils soient aménagés ou non aménagés, constituent un niveau.

~~L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est l'accès à l'unité foncière concernée.~~

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur au faitage à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou des hauteurs moyennes de celles-ci.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- ◆ la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez de chaussée ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau : le niveau de la dalle du rez de chaussée est mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation,
- ◆ la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.
- ◆ ~~les garages en sous-sol sont autorisés seulement si celui-ci s'intègre au terrain naturel.~~
- ◆ l'assiette de référence est la voie publique d'accès à la parcelle.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, ~~peut~~ peut être justifié jusqu'à ~~12 mètres~~ 4 niveaux pour des raisons fonctionnelles ou architecturales, d'équipement public ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principes généraux

1. Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.
2. Les nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel.
3. L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture manifestement étrangère à la région sont interdits.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,...)
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

2- Dispositions particulières

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables (ex panneaux photovoltaïques...) pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation

A-VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement et sera de préférence en concordance avec les constructions avoisinantes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiments est l'accès à la parcelle.

B-OUVERTURES

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. En toiture, l'emploi des lucarnes est préféré (cf. illustration en annexe).
2. Les lucarnes sont recommandées sous combles. Elles seront de préférence situées au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

C- TOITURES

Constructions à usages d'habitation et leurs extensions et annexes :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation, des extensions et des annexes ~~de ne~~ doivent pas nuire à la cohérence de pentes et de couleurs des constructions contigües.
- Les maisons d'habitations et les éventuelles extensions seront de préférence à double pente comprise de préférence entre 30 ° et 45° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).
- Les toitures des constructions principales et des éventuelles extensions seront obligatoirement avec des pentes (seules les toitures terrasses végétalisées seront autorisées).
- Les toitures des constructions principales et des éventuelles extensions (à l'exception des vérandas), seront couvertes de matériaux de type tuiles d'aspect régional, de couleur rouge orangée ou vieilli, ou de type ardoises naturelles. Les tuiles noires sont interdites, tout comme les tuiles vernissées.
- Les annexes quant à elles doivent être en harmonie avec la construction principale, mais la toiture ne devra pas obligatoirement comporter de pentes.
- L'emploi de matériaux de type tôle ondulée / tôle métallique nervurées et/ou de couleurs est interdit, sauf pour les annexes où il est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.
- ~~— L'emploi de matériaux de type tôle métallique nervurées et/ou de couleurs pour garage et dépendance est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.~~
- L'utilisation de matériaux translucides (verres, polycarbonate...) est autorisée seulement en couverture pour la réalisation d'extensions telles que des vérandas, ou des serres.

Constructions à usages d'activités et leurs annexes :

Non règlementé

D- CLOTURES

1. La déclaration de clôture est obligatoire.
2. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
3. Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité végétale et le paysage de la rue.
4. Les clôtures végétales seront de préférence composées des végétaux d'essences variées et locales listées en annexe.
5. La hauteur des clôtures sur rue ou sur limites séparatives ne pourra dépasser 2 mètres.
6. Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de couleur foncée et mat de préférence.
7. En front à rue, les clôtures seront, constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie **comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.5m surmontés ou non de grilles.**
Dans la mesure du possible la partie pleine du mur bahut ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et laisser possible le passage de la macro-faune et de micro-mammifères. Les murs pleins constitués ou non de plaque béton seront évités.
8. Sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie.

E - TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

1. Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.
2. Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles, seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement. Ces modules doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
3. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
4. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

F – ANNEXES

1. Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
2. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit **en façades, hormis-mais autorisé pour les toitures à condition d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes, et de ne pas être visible de la voie publique.-**
3. Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
4. On préférera une pente des toitures supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher.
5. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée seulement pour la réalisation **d'extensions telles que des vérandas. d'extension et de vérandas et des serres.-**

ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Constructions à usage d'habitation

- a. Il est exigé deux places de stationnement par logement réalisées sur le domaine privé dont une place de jour ouverte sur la voie publique, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.
- b. Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

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

Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les haies et arbres existants seront conservés au mieux et confortés dans le cas de dégradation. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé afin de reconstituer un maillage naturel.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du marais, prairies humides et leurs composantes paysagères : arbres têtard des bords de cours d'eau, prairies humides et bocage, boisements, arbre isolé...

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.151-23 doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Tout abattage est prohibé. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

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

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale **de 6 mètres** sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, et/ou si l'élément gêne à la circulation.

1. Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant.

2. En cas de clôture végétale, on utilisera des essences locales arbustives et/ou arborées dont la liste est annexée au présent document
3. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, au vu de l'environnement immédiat et des problématiques liées à l'eau, le principe est de limiter l'imperméabilisation du sol.
4. Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douces de type tressage de saule.
5. Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales de préférence.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Dans les nouveaux lotissements, un éclairage public faiblement consommateur devra être mis en place.

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

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

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

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

CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

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

Il s'agit des enveloppes urbaines structurées hors du centre du village. Des règles plus restrictives les différencient de la zone UA.

La zone UB est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels de la Canche (approuvé le 26/11/2003), ainsi que le Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant tous deux servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement du PPRN de la Canche et au règlement du PPRL du Montreuillois, selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Sa vocation est mixte : principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

La zone est concernée par l'aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de remontées de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est affectée par le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
2. Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de mobil home, les campings et caravaning.
3. La création de siège d'exploitation agricole et bâtiments d'élevage.
4. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et ménagers tels que pneus usés ...
5. Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
6. La création de groupes de garages de plus de 2 unités.
7. Les garages en dessous du niveau naturel, les sous sol, caves et ouvrages souterrains sont interdits pour éviter tout risque potentiel d'inondation.

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

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

1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement.
2. Les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
 - b. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
3. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants dont les activités agricoles, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
 - a. qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - b. que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
 - c. que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
4. Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face et non visibles de la voie publique.
5. La reconstruction à l'identique après sinistre.
6. La création de plans d'eau sous réserve des dispositions de la réglementation en vigueur.

Dans les zones tramées au plan de zonage et concernées par le risque d'inondation et /ou de submersion, sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturels de la Canche (approuvé le 26/11/2003), ainsi que le Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

A - ACCES

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

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 2,5 mètres de largeur à une voie de desserte.
- 2- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.
- 3- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

B – VOIRIE

- 1- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 2- Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.
- 3- L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

A - DESSERTE EN EAU

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

B - EAUX PLUVIALES

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera privilégiée (puits d'infiltration, engazonnement...).

Tout dispositif de récupération des eaux pluviales sera encouragé.

C - EAUX USEES

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1. Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.
2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute

construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

D - EAUX RESIDUAIRES

1- Eaux résiduaires industrielles

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

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

2- Eaux résiduaires agricoles

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

E - DISTRIBUTION ELECTRIQUE

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

- soit à l'alignement de la voie

- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 30 mètres mesurée à l'alignement.

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës, ce, même si celui-ci est moins de 3 mètres.

Dans le cas de dent creuse, la construction sera implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte

- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines la plus proche de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le cas de constructions en « second rideau » : aucune profondeur maximale d'implantation n'est fixée.

Les extensions et annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, les annexes doivent s'implanter dans le même recul que les constructions principales si elles font plus de 20m².

Ces dispositions ne ~~fait~~ font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

Le prolongement en continuité pour les extensions, garages et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des fossés et cour d'eau.

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

1- Principes généraux :

A - IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

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

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

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

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

La marge d'isolement des **autres constructions** qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

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

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux. ~~et 9 mètres maximum mesuré au faitage (soit : R + C ou R + 1 + toit terrasse ou R + 1 + toit mono-pente ou faible double pente).~~

Les sous-sols existants ne sont pas comptabilisés dans ces 2 niveaux (pour rappel, les nouveaux sous-sols sont interdits : cf. article 1).

Les combles, qu'ils soient aménagés ou non aménagés, constituent un niveau.

~~L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est l'accès à l'unité foncière concerné.~~

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur au faitage à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou des hauteurs moyennes de celles-ci.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- ◆ la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau : le niveau de la dalle du ~~rez-~~rez-de-chaussée est mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation,
- ◆ la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.
- ~~◆ les garages en sous-sol sont autorisé seulement si celui-ci s'intègre au terrain naturel.~~
- ◆ l'assiette de référence est la voie publique d'accès à la parcelle.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, peut être justifié jusqu'à ~~12-4 mètres-niveaux~~ pour des raisons fonctionnelles ou architecturales, d'équipement public ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principes généraux

1. Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.
2. Les nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel.
3. L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture manifestement étrangère à la région sont interdits.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,...)
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

2- Dispositions particulières

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables (ex panneaux photovoltaïques...) pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation

A-VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement et sera de préférence en concordance avec les constructions avoisinantes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiments est l'accès à la parcelle.

B-OUVERTURES

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. En toiture, l'emploi des lucarnes est préféré (cf. illustration en annexe).
2. Les lucarnes sont recommandées sous combles. Elles seront de préférence situées au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

C- TOITURES

Constructions à usages d'habitation et leurs extensions et annexes :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation, des extensions et des annexes ~~de ne~~ doivent pas nuire à la cohérence de pentes et de couleurs des constructions contigües.
- Les maisons d'habitations et les éventuelles extensions seront de préférence à double pente comprise de préférence entre 30° et 45° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).
- Les toitures des constructions principales et des éventuelles extensions (à l'exception des vérandas), seront couvertes de matériaux de type tuiles d'aspect régional, de couleur rouge orangée ou vieilli, ou de type ardoises naturelles. Les tuiles noires sont interdites, tout comme les tuiles vernissées.
- ~~— Les toitures seront couvertes de matériaux de type tuiles d'aspect régional, de couleur rouge orangée ou vieilli. Les tuiles noires sont interdites.~~
- Les annexes quant à elles doivent être en harmonie avec la construction principale, mais la toiture ne devra pas obligatoirement comporter de pentes.
- L'emploi de matériaux de type tôle ondulée / tôle métallique nervurées et/ou de couleurs est interdit, sauf pour les annexes où il est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.
- ~~— L'emploi de matériaux de type tôle métallique nervurées et/ou de couleurs pour garage et dépendance est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.~~
- L'utilisation de matériaux translucides (verres, polycarbonate...) est autorisée seulement en couverture pour la réalisation d'extensions telles que des vérandas, ou des serres.

Constructions à usages d'activités et leurs annexes :

Non règlementé

D- CLOTURES

1. La déclaration de clôture est obligatoire.
2. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
3. Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité végétale et le paysage de la rue.
4. Les clôtures végétales seront de préférence composées des végétaux d'essences variées et locales listées en annexe.
5. La hauteur des clôtures sur rue ou sur limites séparatives ne pourra dépasser 2 mètres.
6. Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de couleur foncée et mat de préférence.

A- En front à rue, les clôtures seront, constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie **comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.5m surmontés ou non de grilles.**

Dans la mesure du possible la partie pleine du mur bahut ne devra pas entraver l'écoulement des eaux et laisser possible le passage de la macro-faune et de micro-mammifères.

Les murs pleins constitués ou non de plaque béton seront évités.

B- sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie.

E -TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

1. Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.
2. Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles, seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement. Ces modules doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
3. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
4. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

F – ANNEXES

1. Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
2. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit **en façades, ~~hormis~~ mais autorisé** pour les toitures **à condition d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes, et de ne pas être visible de la voie publique.;**
3. Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
4. On préférera une pente des toitures supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² surface de plancher.
5. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée seulement pour la réalisation d'extensions **telles que des ~~et de~~ vérandas et des serres.;**

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Constructions à usage d'habitation

- c. Il est exigé deux places de stationnement par logement réalisées sur le domaine privé dont une place de jour ouverte sur la voie publique, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.
- d. Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

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

Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les haies et arbres existants seront conservés au mieux et confortés dans le cas de dégradation. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé afin de reconstituer un maillage naturel.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du marais, prairies humides et leurs composantes paysagères : arbres têtard des bords de cours d'eau, prairies humides et bocage, boisements, arbre isolé...

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.151-23° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Tout abattage est prohibé. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

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

- d. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale **de 6 mètres** sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- e. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- f. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, et/ou si l'élément gêne à la circulation.

6. Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant.
7. En cas de clôture végétale, on utilisera des essences locales arbustives et/ou arborées dont la liste est annexée au présent document
8. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, au vu de l'environnement immédiat et des problématiques liées à l'eau, le principe est de limiter l'imperméabilisation du sol.
9. Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douces de type tressage de saule.
10. Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales de préférence.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Dans les nouveaux lotissements, un éclairage public faiblement consommateur devra être mis en place.

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

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

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

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

CHAPITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

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

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, dont la vocation est d'accueillir avant tout des activités à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services. Néanmoins, des constructions à usage d'habitation existent sur la zone.

La zone est concernée par l'aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de remontées de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est affectée par le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

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

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après :

1. Les évolutions, réhabilitation et construction de bâtiments annexes des maisons d'habitation existante.
2. Les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
 - b. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
3. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
4. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

A - ACCES

- 1- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 2,5 mètres de largeur à une voie de desserte.
- 3- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.
- 4- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

B - VOIRIE

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

A - DESSERTE EN EAU

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

B - EAUX PLUVIALES

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera privilégiée (puits d'infiltration, engazonnement...).

C - EAUX USEES

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1. Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.
2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

D - EAUX RESIDUAIRES

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

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

E - DISTRIBUTION ELECTRIQUE

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

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de l'axe de la route départementale 143.

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

~~Pour~~ De plus, pour les constructions autorisées à l'article 2, celles-ci devront être implantées :

- soit à l'alignement de la voie
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 30 mètres mesurée à l'alignement.

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës, ce, même si celui-ci est moins de 3 mètres.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

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

A - IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation sur limites séparatives est interdite.

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions ~~qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus~~, ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

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

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture.

L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est l'accès à l'unité foncière concerné.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions (ex panneaux photovoltaïques...) est vivement recommandée.

2- Dispositions particulières

A-LES MATERIAUX :

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonneries de finition, béton, bardage acier laqué,...

B-LES CLOTURES :

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,8 mètres.

ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Normes applicables aux constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UE 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale).

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

Les surfaces libres de toute construction ou occupation doivent être composées de haies vives hétérogènes en espèces et/ou de strates herbacées naturelles.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

Dans les nouveaux lotissements, un éclairage public faiblement consommateur devra être mis en place.

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

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

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

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

Cette zone est destinée à être ouverte dans une première phase à l'urbanisation. Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement opposable.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

La zone est concernée par l'aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de remontées de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est affectée par le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
2. Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de mobil home, les campings et caravaning.
3. La création de siège d'exploitation agricole et bâtiments d'élevage.
4. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et ménagers tels que pneus usés ...
5. Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
6. La création de groupes de garages de plus de 2 unités.
7. Les garages en dessous du niveau naturel, les sous sol, caves et ouvrages souterrains sont interdits pour éviter tout risque potentiel d'inondation.

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

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré, compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et dans la mesure où le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone,

SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES :

- les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement établi sur l'ensemble du

- secteur et que le projet de l'ensemble des futures constructions ne contrarie pas l'aménagement ultérieure de la zone.
- les constructions à usage de commerces, de bureaux ou de services dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
 - les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies.
 - les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
 - 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.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

A - ACCES

- 1- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 2,5 mètres de largeur à une voie de desserte.
- 3- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.
- 4- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

B - VOIRIE

- 1- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 2- Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.
- 3- L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

A - DESSERTE EN EAU

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

B - EAUX PLUVIALES

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera privilégiée (puits d'infiltration, engazonnement...).

C - EAUX USEES

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1. Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.
2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

D - EAUX RESIDUAIRES

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

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

E - DISTRIBUTION ELECTRIQUE

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

ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

1. soit à l'alignement de la voie publique.
2. soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 20 mètres mesurée à l'alignement.

Les extensions et annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, les annexes doivent s'implanter dans le même recul que les constructions principales si elles font plus de 20m².

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

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

1- Principes généraux :

A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, et dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
2. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m

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

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

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

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum

de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux ~~et 12 mètres maximum mesuré au faitage (soit : R +1 + C ou R +2 toit terrasse ou R +2 + toit mono pente ou faible double pente).~~

Les sous-sols existants ne sont pas comptabilisés dans ces 3 niveaux (pour rappel, les nouveaux sous-sols sont interdits : cf. article 1).

Les combles, qu'ils soient aménagés ou non aménagés, constituent un niveau.

~~L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est l'accès à l'unité foncière concerné.~~

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- ◆ la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau : le niveau de la dalle du ~~rez-rez-de~~ rez-de-chaussée est mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation,
- ◆ la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.
- ~~◆ les garages en sous-sol sont autorisés seulement si celui-ci s'intègre au terrain naturel.~~
- ◆ l'assiette de référence est la voie publique d'accès à la parcelle.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, peut être justifié jusqu'à 4 niveaux pour des raisons fonctionnelles ou architecturales, d'équipement public ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principes généraux

1. Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.

2. Les nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel.
3. L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture manifestement étrangère à la région sont interdits.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,...)
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

2- Dispositions particulières

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables (ex panneaux photovoltaïques...) pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation

A-VOLUMETRIE :

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement et sera de préférence en concordance avec les constructions avoisinantes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiments est l'accès à la parcelle.

B-OUVERTURES

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. En toiture, l'emploi des lucarnes est préféré (cf. illustration en annexe).
2. Les lucarnes sont recommandées sous combles. Elles seront de préférence situées au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

C- TOITURES

Constructions à usages d'habitation, extensions et leurs annexes :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation, des extensions et des annexes de doivent pas nuire à la cohérence de pentes et de couleurs des constructions contigües.
- Les maisons d'habitations et les éventuelles extensions seront de préférence à double pente comprise de préférence entre 30 ° et 45° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).
- Les toitures des constructions principales et des éventuelles extensions (à l'exception des vérandas), seront couvertes de matériaux de type tuiles d'aspect régional, de couleur rouge orangée ou vieilli, ou de type ardoises naturelles. Les tuiles noires sont interdites, tout comme les tuiles vernissées.
- Les annexes quant à elles doivent être en harmonie avec la construction principale, mais la toiture ne devra pas obligatoirement comporter de pentes.

- ~~— Les toitures seront couvertes de matériaux de type tuiles d'aspect régional, de couleur rouge orangée ou de type ardoises naturelles. Les tuiles noires et/ou vernissées sont interdites.~~
- L'emploi de matériaux de type tôle ondulée / tôle métallique nervurées et/ou de couleurs est interdit, sauf pour les annexes où il est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.
- ~~— L'emploi de matériaux de type tôle métallique nervurées et/ou de couleurs pour garage et dépendance est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.~~
- L'utilisation de matériaux translucides (verres, polycarbonate...) est autorisée seulement en couverture pour la réalisation d'extensions telles que des vérandas, ou des serres.;
- L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée. L'emprise sur toiture sera néanmoins réfléchi afin de garder une harmonie avec les ouvertures existantes et d'équilibrer l'ensemble de la toiture (entre l'assise et le faitage).

Constructions à usages d'activités et leurs annexes :

Non réglementé

D- CLOTURES

1. La déclaration de clôture est obligatoire.
2. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
3. Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité végétale et le paysage de la rue.
4. Les clôtures végétales seront de préférence composées des végétaux d'essences variées et locales listées en annexe.
5. La hauteur des clôtures sur rue ou sur limites séparatives ne pourra dépasser 2 mètres.
6. Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de couleur foncée et mat de préférence.

A- En front à rue, les clôtures seront, constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie **comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.5m surmontés ou non de grilles.**

Les murs pleins constitués ou non de plaque béton seront évités.

B- sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie.

E -TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

1. Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.
2. Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles, seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement. Ces modules doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
3. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
4. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

F – ANNEXES

1. Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
2. ~~L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures.~~ L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit en façades, mais autorisé pour les toitures à condition d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes, et de ne pas être visible de la voie publique.
3. Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
4. On préférera une pente des toitures supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher.
5. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée seulement pour la réalisation d'extensions ~~et de telles que des vérandas et des serres.~~

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1. Constructions à usage d'habitation
 - e. Il est exigé deux places de stationnement par logement réalisées sur le domaine privé dont une place de jour ouverte sur la voie publique, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.
 - f. Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

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

2. Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...
Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les haies et arbres existants seront conservés au mieux et confortés dans le cas de dégradation. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé afin de reconstituer un maillage naturel.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du marais, prairies humides et leurs composantes paysagères : arbres têtard des bords de cours d'eau, prairies humides et bocage, boisements, arbre isolé...

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.151- 23 doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Tout abattage est prohibé. Les

aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

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

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale **de 6 mètres** sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, et/ou si l'élément gêne à la circulation.

1. Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant.
2. En cas de clôture végétale, on utilisera des essences locales arbustives et/ou arborées dont la liste est annexée au présent document
3. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, au vu de l'environnement immédiat et des problématiques liées à l'eau, le principe est de limiter l'imperméabilisation du sol.
4. Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douces de type tressage de saule.
5. Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales de préférence.

Coefficient de biodiversité : il est exigé 50% de surface végétalisée par unité foncière. Les toitures et murs végétalisés ainsi que les aires minérales perméables seront pondérés à hauteur de 0.5 des objectifs à atteindre (pleine terre :1)

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Dans les nouveaux lotissements, un éclairage public faiblement consommateur devra être mis en place.

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

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

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

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

CHAPITRE 2-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUA

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

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation artisanale.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

La zone est concernée par l'aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de remontées de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est affectée par le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

ARTICLE 1AUA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré, compte tenu des taxes, contributions et

participations exigibles, et dans la mesure où le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone, SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES :

- les établissements à usage d'artisanat comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant.
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- 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.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

A - ACCES

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

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 2,5 mètres de largeur à une voie de desserte.
- 2- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.
- 3- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

B - VOIRIE

- 1- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 2- Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.
- 3- L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

A - DESSERTE EN EAU

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

B - EAUX PLUVIALES

- 1- Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- 2- En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera privilégiée (puits d'infiltration, engazonnement...).

C - EAUX USEES

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

- 1- Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.
- 2- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

D - EAUX RESIDUAIRES

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

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

E - DISTRIBUTION ELECTRIQUE

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

ARTICLE 1AUA-5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Toute construction devra être implantée avec un recul de 5m minimum de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des fossés et cours d'eau.

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

A - IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation sur limites séparatives est interdite.

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture.

L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est l'accès à l'unité foncière concerné.

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables (ex panneaux photovoltaïques...) pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

2- Dispositions particulières

A-LES MATERIAUX :

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonneries de finition, béton, bardage acier laqué,...

B-LES CLOTURES :

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,8 mètre.

ARTICLE 1AUA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Normes applicables aux constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale).

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

Les surfaces libres de toute construction ou occupation doivent être composées de haies vives hétérogènes en espèces et/ou de strates herbacées naturelles.

L'espace arrière doit pouvoir être traité de manière naturel et répondre à un aménagement au plus près des écosystèmes alentours.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Dans les nouveaux lotissements, un éclairage public faiblement consommateur devra être mis en place.

ARTICLE 1AUA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

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

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

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **AGRICOLES**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

Il s'agit d'une zone pour la majorité non bâtie et/ou dévolue à l'activité agricole et préservée au titre de l'intérêt agronomique des espaces.

Un sous secteur A1 identifie un secteur à vocation de loisirs au sein de la zone agricole, il s'agit d'une activité complémentaire à une exploitation agricole voisine « Laby Parc » créée dans un champ de maïs.

~~Dans la bande de 100mètres définie à l'article L121-16 du code de l'urbanisme reporté au plan de zonage, aucune construction ou installation n'est autorisée.~~

~~Dans les espaces proches du rivage (L121-13 du code de l'urbanisme) visualisés au plan de zonage, les extensions de l'urbanisation autorisées à l'article A2, doivent être limitées. L'urbanisation doit être justifiée et motivée.~~

La zone A est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels de la Canche (approuvé le 26/11/2003), ainsi que le Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant tous deux servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement du PPRN de la Canche et au règlement du PPRL du Montreuillois, selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Par ailleurs :

Les principales haies bocagères de la zone sont repérées au zonage au titre du L151-23.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

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

La zone est concernée par l'aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de remontées de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est affectée par le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

1. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.
2. La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.
3. Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes (garages, abris de jardin), liées à une activité d'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées au plus près du corps de ferme principal, dans un rayon de 100 mètres maximum, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Ces constructions à usage d'habitation doivent présenter un caractère obligatoire au fonctionnement de l'activité agricole justifiant la présence permanente de l'exploitant à proximité immédiate de celle-ci.
4. Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L311-1 du code rural à savoir :
 - a. les centres équestres, hors activités de spectacle,
 - b. les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité,
 - c. le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité,
 - d. les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
 - e. les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - f. les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - g. les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
5. Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
 - a. la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...),
 - b. l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
 - c. la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation ou bureaux, équipement recevant du public ou salle de réception, entrepôts, artisanat.
6. 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.
7. L'extension limitée des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants **dans la limite de 20% de la surface de plancher existante plafonnée à 30m² à la date d'approbation du PLU.**
8. La création d'une annexe à la construction principale à usage d'habitation, déjà existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de s'implanter à 25 mètres maximum de celle-ci. L'annexe ne devra pas excéder **30m² d'emprise au sol** et aura une **hauteur maximale de 3m au faîtage.**

En sus dans le secteur AI :

L'extension et la création de bâtiments en lien avec l'activité de loisirs existante sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Dans les zones tramées au plan de zonage et concernées par le risque d'inondation et /ou de submersion, sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturels de la Canche (approuvé le 26/11/2003), ainsi que le Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

A- ACCES

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

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

B - VOIRIE

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

Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Les caractéristiques des voiries devront être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie concernée.

Les accès et voiries devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

A- DESSERTE EN EAU

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

B - EAUX PLUVIALES

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon

des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera privilégiée (puits d'infiltration, engazonnement...).

C- EAUX USEES

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

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

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

D - EAUX RESIDUAIRES

Eaux résiduelles agricoles

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

ARTICLE A5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour les bâtiments agricoles et les constructions autorisées au sein du secteur AI :

Les constructions et installations à usage agricole, et les constructions autorisées au sein du secteur AI doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie publique.

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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisé à l'article A2 :

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. L'implantation ne doit en aucun cas causer de gêne à la circulation.

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

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement minimale de 4m.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite urbaine d'habitat, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 10 mètres.

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

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

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

Non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur AI, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur maximum des constructions à usage agricole ne peut dépasser 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Les sous-sols existants ne sont pas comptabilisés dans ces 2 niveaux (pour rappel, les nouveaux sous-sols sont interdits).

Les combles, qu'ils soient aménagés ou non aménagés, constituent un niveau.

En secteur AI, la hauteur des constructions est limitée à 8m au faitage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Il sera privilégié de préférence des couleurs sombres recherchant l'harmonie avec les couleurs et matériaux traditionnelles des alentours.

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

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables (ex panneaux photovoltaïques...) pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

POUR LES BATIMENTS A USAGE AGRICOLES :

1-Principes généraux :

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

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

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

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

- L'ambiance paysagère générale

2-Dispositions particulières :

A-VOLUMETRIE

Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

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

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

B-TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX

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

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

Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

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

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

C-TOITURES

Les toitures devront respecter une pente des toits comprise en 20° et 30° par rapport à l'horizontal afin de limiter l'impact paysager.

D-CLOTURES

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

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

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

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS autorisées à l'article A2 :

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

De plus, l'ensemble des dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

A-VOLUMETRIE

La volumétrie principale sera de préférence de forme allongée, basse et répondant à l'aspect des constructions contigües.

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiments, autorisée à l'article 10, est l'accès la parcelle afin de minimiser les gros volumes. Les maisons sur butte sont à éviter.

B-OUVERTURES

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. En toiture, l'emploi des lucarnes est préféré (cf. illustration en annexe).

Un rythme d'ouverture sera respecté, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de façade.

C- TOITURES

Constructions à usages d'habitation, extensions et leurs annexes :

1. Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage. On veillera à ce que les matériaux soient adaptés aux constructions visibles sur le territoire.
2. Les toitures seront de préférence à double pente.
3. Dans ces ~~cas-là~~ ~~cas-là~~, la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure à 30 ° par rapport à l'horizontale, toujours dans les hauteurs autorisées à l'article 10. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux). Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente sont, par extension, autorisés pour toutes les extensions et annexes inférieures à 25 m² (vérandas, garages...) dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec ceux de la construction principale.
4. Les toitures des constructions principales et des éventuelles extensions (à l'exception des vérandas), seront couvertes de matériaux de type tuiles d'aspect régional, de couleur rouge

orangée ou vieilli, ou de type ardoises naturelles. Les tuiles noires sont interdites, tout comme les tuiles vernissées.

- ~~4. Les toitures seront de préférence de couleur rouge orangée, en tuiles ou similaire ou de teinte sombre.~~
5. Les annexes quant à elles doivent être en harmonie avec la construction principale, mais la toiture ne devra pas obligatoirement comporter de pentes.
- ~~5.6.~~ On préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas et des serres.
7. L'emploi de matériaux de type tôle ondulée / tôle métallique nervurées et/ou de couleurs est interdit, sauf pour les annexes où il est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.
- ~~6. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.~~
- ~~7.8.~~ L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

D- CLOTURES

A- En front à rue, les clôtures seront, de préférence, constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. Les murs pleins constitués ou non de plaque béton seront évités.

B- sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie.

1. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
2. Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité végétale et le paysage de la rue.
3. Les clôtures végétales seront de préférence composées des végétaux d'essences variées et locales listées en annexe.
4. La hauteur des clôtures sur rue ou sur limites séparatives ne pourra dépasser les 2 mètres.
5. Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de couleur foncée et mat de préférence.
6. La déclaration de clôture est obligatoire.

E -TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX

1. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.
2. Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.
3. Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles, seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement. Ces modules doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
4. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales (composés de préférence d'essences locales telles que listées en annexe) et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
5. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

F – ANNEXES

1. Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. ~~L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures.~~ L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit en façades, mais autorisé pour les toitures à condition d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes, et de ne pas être visible de la voie publique.
3. Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
4. On préférera une pente des toitures supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher.
6. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée seulement pour la réalisation d'extensions telles que des vérandas et des serres.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1. Les bâtiments et installations agricoles devront être intégrés à l'environnement par des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales repris dans la liste annexée.
2. Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales (liste jointe en annexe).
3. Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.
4. Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'essences végétales constituées d'arbres et d'arbustes.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-23 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

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

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

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

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages dont les problématiques sont littorales. La faune, la flore et les paysages doivent faire l'objet d'une protection particulière.

Ce secteur correspond aux périmètres répertoriés comme remarquables sur la commune, aux boisements et à l'ensemble des prairies humides à préserver.

Sont en particulier protégés au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme :

- Site ZPS / marais de Balençon.
- Site PSIC : Landes, mares et bois acides du Plateau de Sorrus/St Josse, prairies alluviales de Valencendre et La Calotterie SPN n°491
- ZICO : Marais de Balençon et de Villiers,
- ZNIEFF de type 1 : Marais de Balençon,
- ZNIEFF de type 1 : Marais de Cucq-Villers,
- ZNIEFF de type 1 : Landes et bois de Saint Josse,
- ZNIEFF de type 2 : La basse vallée de la Canche et ses versants en aval d'Hesdin.

Dans la bande de 100mètres définie à l'article L121-16 du code de l'urbanisme reporté au plan de zonage, aucune construction ou installation n'est autorisée.

Dans les espaces proches du rivage (L121-13) visualisés au plan de zonage, les extensions de l'urbanisation autorisées à l'article N2, doivent être limitées. L'urbanisation doit être justifiée et motivée.

Un sous secteur Ne correspondant à des activités économiques isolées en zone naturelle.

Un sous secteur Nep correspondant au forage du Moulinel, nommée en zone d'équipement de service public et d'intérêt général.

Un sous secteur NI identifiant les zones naturelles relevant de l'application de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme.

Un sous secteur Ns identifie un secteur naturel à vocation sportive.

La zone N est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels de la Canche (approuvé le 26/11/2003), ainsi que le Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant tous deux servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement du PPRN de la Canche et au règlement du PPRL du Montreuillois, selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

La zone est concernée par l'aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de remontées de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est affectée par le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Dans la bande de 100mètres définie à l'article L121-16 du code de l'urbanisme reporté au plan de zonage, aucune construction ou installation n'est autorisée.

Sont autorisés :

1. Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière ou piscicole et aquacole.
2. Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que les travaux hydrauliques.
3. La reconstruction après sinistre à l'identique.
4. L'extension limitée des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants dans la limite de **20% de la surface de plancher existante plafonnée à 30m² à la date d'approbation du PLU.**
5. La création d'une annexe à la construction principale à usage d'habitation, déjà existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de s'implanter à 25 mètres maximum de celle-ci. L'annexe ne devra pas excéder **20m² d'emprise au sol** et aura une **hauteur maximale de 3m au faitage.**
6. Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
 - a) la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt la zone, ,
 - b) l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
 - c) la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation ou bureaux, équipement recevant du public ou salle de réception, entrepôts, artisanat.

En sus en secteur Ne:

1. L'extension et la création de bâtiments à usage d'activités dans la limite de **50m² d'emprise au sol et dans la limite de 6m de hauteur maximale au faitage.**

En sus en secteur Nep:

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de forage pour l'alimentation en eau potable dans la limite de **25m² d'emprise au sol et dans la limite de 6m de hauteur maximale au faitage.**

En sus en secteur Ns:

1. Les constructions et installations sportives dans une **limite globale d'emprise au sol de 2.5% de l'unité foncière et de 6m de hauteur au faitage.**

Dans le sous-secteur NI, sont seuls autorisés :

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
4. -les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
5. les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés,
6. les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
7. La reconstruction après sinistre à l'identique.
8. L'aménagement et la reconstruction des huttes de chasse régulièrement autorisées, mais sans aucune création nouvelle.

Dans les zones tramées au plan de zonage et concernées par le risque d'inondation et /ou de submersion, sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturels de la Canche (approuvé le 26/11/2003), ainsi que le Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

A - ACCES

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

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

B - VOIRIE

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

Les accès et voiries devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

A - DESSERTE EN EAU

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

B - EAUX PLUVIALES

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiés sous réserve des contraintes de site.

3- En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

C - EAUX USEES

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

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être adaptés aux caractéristiques du terrain.

3 - Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être conçus de manière à être raccordés.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A16.

Pour les installations et occupations autorisés à l'article N2 :

Par rapport aux voies de desserte et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins ~~jusqu'à~~ 10 m par rapport à l'alignement des voies.

Par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins **de 10 m de la berge des cours d'eau**. De même aucune construction ne peut être édifiée à moins **de 2 mètres de l'axe des fossés**.

Par rapport aux limites de boisements :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins ~~jusqu'à~~ 20 m par rapport à la limite de boisement.

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

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

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

Pour les installations et occupations autorisés à l'article N2 :

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

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

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Ne : l'emprise au sol des constructions sera limitée à 50m² maximum.

En secteur Nep : l'emprise au sol des équipements publics sera limitée à 25m² m aximum.

En secteur Ns : afin de permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales et de ruissellement, et afin d'assurer la perméabilité des sols naturels, l'emprise au sol de l'ensemble des installations et constructions existantes et/ou autorisées ne pourra excéder 2.5% de la surface de la même unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone N, la hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3m au faitage.

En secteur Ne, Nep et Ns et la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6m au faitage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions admises à l'article 2 doivent respecter la protection des sites et des paysages : respecter une simplicité d'aspect et de volume adapté à l'environnement immédiat.

Les murs et les pleins sont interdits en clôture de pâture, ainsi que les grillages soudés et les plaques béton. On préférera des clôtures de piquets en bois et câbles ou de châtaignier refendu.

Pour les bâtiments à usages d'habitation en secteur tramé :

Volumétrie

La volumétrie principale sera de préférence de forme allongée, basse et répondant à l'aspect des constructions contigües.

Les garages en sous sol sont interdits.

Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et respecter un rythme d'ouverture, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües.

Les lucarnes sont recommandées sous combles. Elles seront de préférence situées au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

Toitures

Les toitures des constructions, extensions et des annexes de doivent pas nuire à la cohérence de pentes et de couleurs des constructions contigües.

Les maisons d'habitations et leurs éventuelles extensions seront de préférence à double pente comprise de préférence entre 30 ° et 45° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).

Les toitures des constructions principales et des éventuelles extensions (à l'exception des vérandas), seront couvertes de matériaux de type tuiles d'aspect régional, de couleur rouge orangée ou vieilli, ou de type ardoises naturelles. Les tuiles noires sont interdites, tout comme les tuiles vernissées.

Les annexes quant à elles doivent être en harmonie avec la construction principale, mais la toiture ne devra pas obligatoirement comporter de pentes.

~~Les toitures seront couvertes de matériaux de type tuiles d'aspect régional ou de type ardoises naturelles.~~

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée / tôle métallique nervurées et/ou de couleurs est interdit, sauf pour les annexes où il est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.~~L'emploi de matériaux de type tôle métallique est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.~~

Les matériaux translucides sont autorisés seulement en couverture des vérandas ~~et ses serres~~.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée. Il est toutefois préféré de minimiser la visibilité de la voie publique. Dans le cas précis où la visibilité est grande, il sera alors préférable de trouver une alternative telle que l'implantation sur sol *(si les dispositions techniques et les contraintes d'implantation le permettent)*.

Clôtures

Elles doivent être constituées soit :

- de haies vives
- de grille
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1.20m maximum surmontés ou non de grilles,
- de grillages confortés de haies vives
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins réalisés dans les mêmes matériaux que l'habitation principale, ou en bois.

Sont interdits en façade sur rue : les murs et les pleins tels que les plaques béton et les palissades pleines.

La hauteur des clôtures sur rue et la hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Les clôtures végétales seront composées de végétaux, d'essences variées et locales.

Traitement des façades et matériaux

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes et extensions (accolées ou non au bâtiment principal) qui seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Ainsi, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdite. Il est autorisé néanmoins les matériaux de type tôles métallique pour les toitures des annexes ou extensions sous réserve qu'il soit en harmonie avec le bâtiment principal.

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

Les modules annexes (tel que coffrets techniques, coffrets de raccordement, boîtes aux lettres, abris à poubelles...) devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

De plus, dans le cas d'opération groupée, ces modules seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales (composés de préférence d'essences locales telles que listées en annexe) et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée seulement pour la réalisation d'extensions telles que des vérandas et des serres. ~~L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas.~~

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les haies et arbres existants seront conservés au mieux et confortés dans le cas de dégradation. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé afin de reconstituer le réseau bocager de la zone et un maillage naturel.

Toute suppression de haies rendue indispensable pour la construction doit être faire l'objet de mesures compensatoires dans le cadre du projet de plantations pour l'insertion du bâtiment. Ce cas de figure reste exceptionnel et doit être justifié en termes d'implantation des bâtiments.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères des bas champs et des marais et leurs composantes paysagères : Maillage bocager (avec différents types de haie selon qu'elles sont taillées, vives ou intégrant éventuellement des arbres de haute tige), boisements (isolés ou déjà regroupés autour de bâtiments), arbre isolé, arbres alignés, vergers, arbres têtard des bords de cours d'eau, prairies humides, boisements, arbre isolé...

1. Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales (liste jointe en annexe). En cas de clôture végétale, on utilisera des essences locales arbustives et/ou arborées, Les haies seront composées d'au moins deux essences végétales locales.
2. Les bâtiments devront être intégrés à l'environnement par des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales repris dans la liste annexée. Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant.
3. L'organisation du végétal aux abords des bâtiments doit être justifiée en terme d'intégration paysagère (accompagnement des volumes, marquage d'un accès, écran végétal devant une zone de dépôt ou de stockage), de protection climatique (rôle de brise vent) et de continuité avec la structure végétale existante.
4. Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales.
5. Le principe est de ne pas réduire la perméabilité du sol.
6. Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douce de type tressage de saule.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-23 doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Les haies préservées en vertu de l'article L.123-23 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- Création d'un bâtiment agricole avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;

- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE VI : LEXIQUE ET ILLUSTRATIONS **APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES**

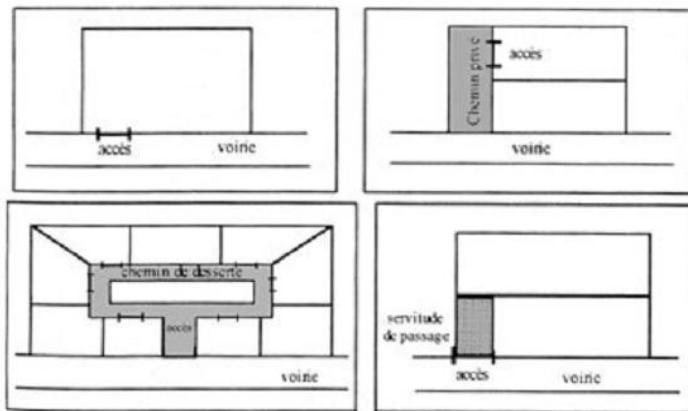
CHAPITRE 1- LEXIQUE

- Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- Accès

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



- Alignement :

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

- Annexe :

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

- Bardage :

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

- Changement de destination

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

- Châssis à tabatière

Châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute (vasistas) couramment appelé velux.



- Chaussée

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

- Chien assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

lucarne **retroussée** ;
c'est aussi le vrai
"chien assis"

- Clôture

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

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

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

- Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

- Comble

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

- Contigu

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

- Dent creuse

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

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol :

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

- Emprise publique :

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

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au dessus du sol naturel avant travaux.

Equipement d'intérêt collectif :

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

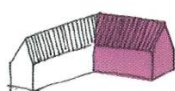
- Espace boisé classé

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

- Extension :

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

Extensions



Aménagement des combles.



- Faîtage :

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

- Front à rue :

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie :

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

- Limite latérale :

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

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

- Lucarnes :

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

- Marge de recul

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

- Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

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

- SHOB

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

- SHON :

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

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,

- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

- Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie :

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée :

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

CHAPITRE 2 ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour toutes les zones urbaines :

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

1. soit à l'alignement de la voie publique ;
2. soit avec un minium de 5 mètres et jusqu'à 20 mètres mesuré à l'alignement

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

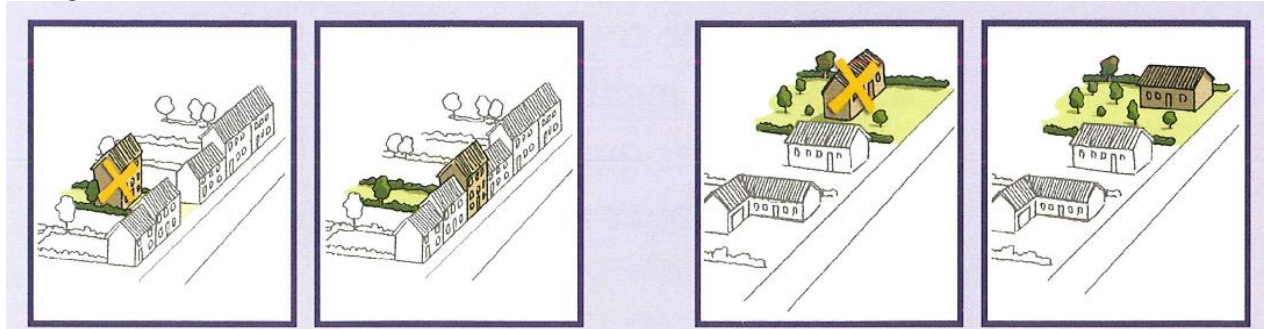
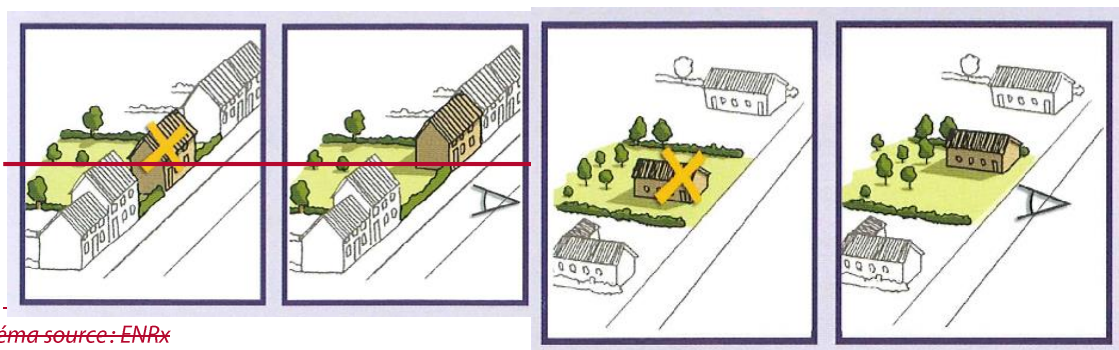


Schéma source : ENRx

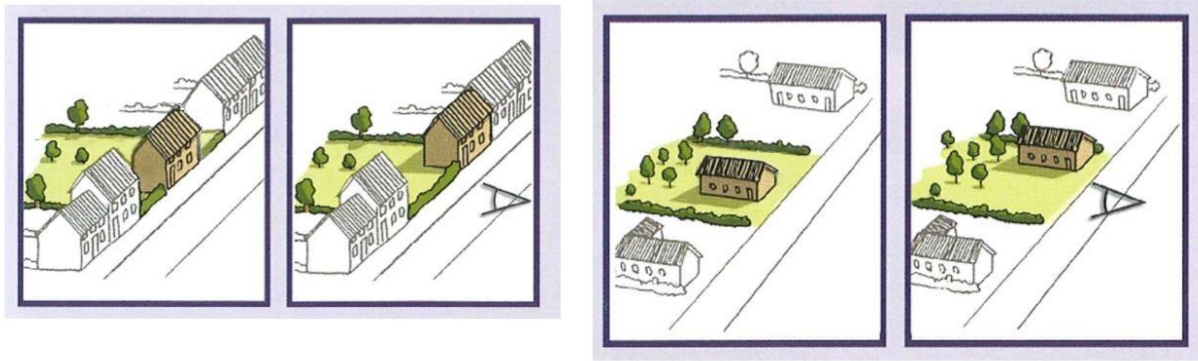
Il est également possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants, réalisées dans le prolongement de ceux-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions, garages et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

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

- ~~A l'alignement, l'implantation sur limite séparative est obligatoire.~~



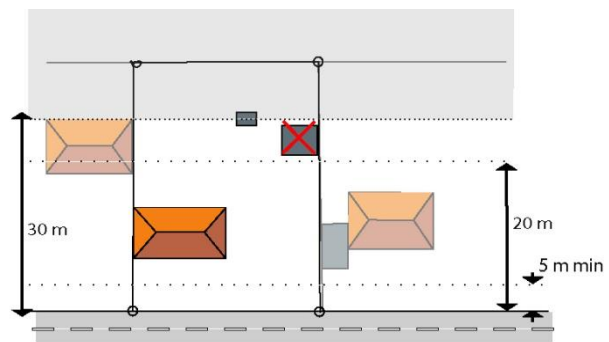
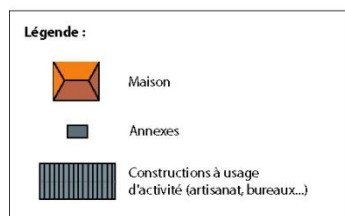
-Schéma source : ENRx



- Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous condition des règles du code civile (sur les ouvertures) mais non obligatoire.

On préférera venir implanter la construction sur les limites séparatives en respectant les règles du code civil. Bien évidemment l'implantation sera à ajuster par rapport au paysage de la rue, à l'ambiance générale de la commune. Toutefois, il est préféré l'implanter sur limites séparatives afin de proposer un espace plus conséquent sur la parcelle.

- Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
 - a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,



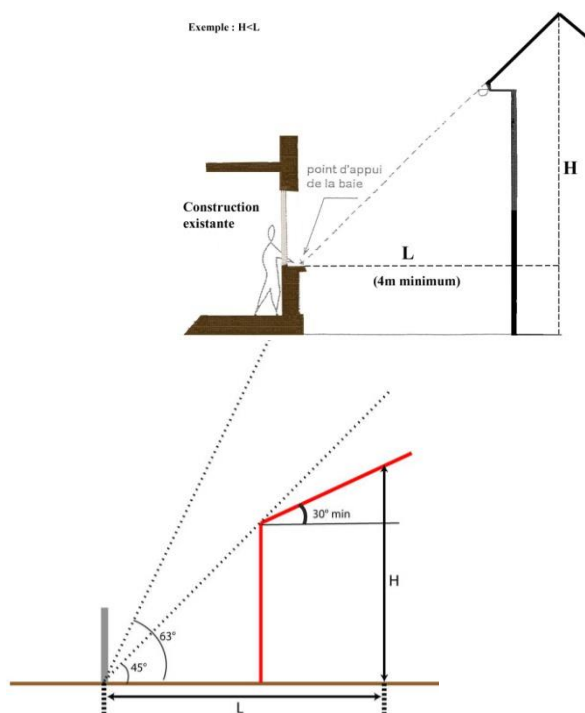
- b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
- c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

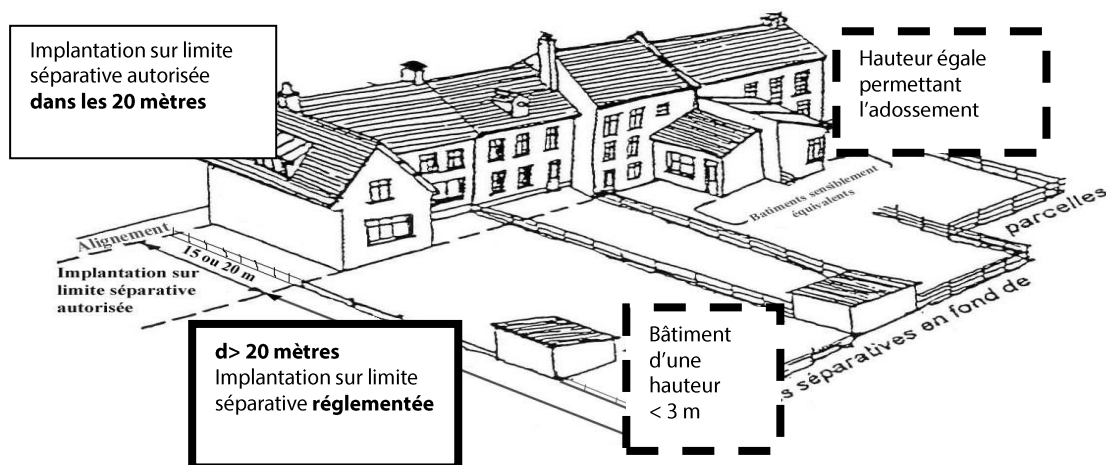
Cette disposition est destinée à éviter la densité de construction importante en fonds de parcelle. Par ailleurs, l'implantation sur limite séparative est toujours conditionnée par l'absence de vue sur le terrain voisin auquel cas les articles 682 et suivant du code civil s'appliquent (servitudes de vue).

- De plus, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas sur ces limites doit être telle que :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans que cette distance soit :

- inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies,
- inférieure à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

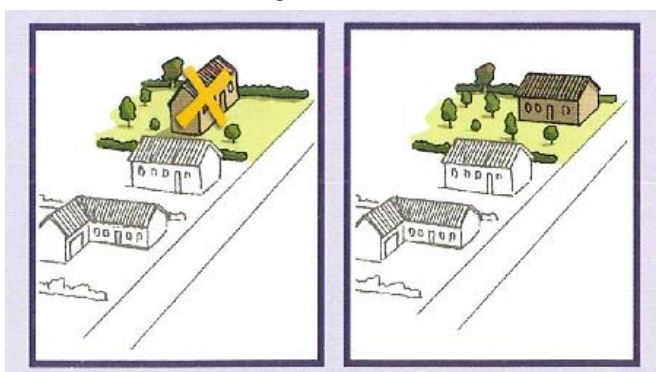




ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

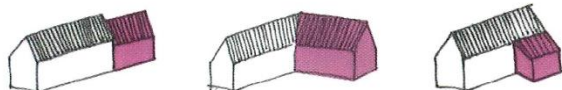
A-VOLUMETRIE:

- La volumétrie principale sera de forme allongée, basse et répondant à l'aspect des constructions contigües.



- Source : ENRx
- Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

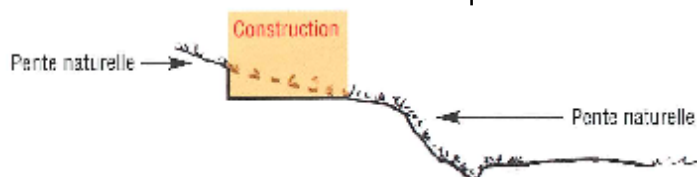
Extensions

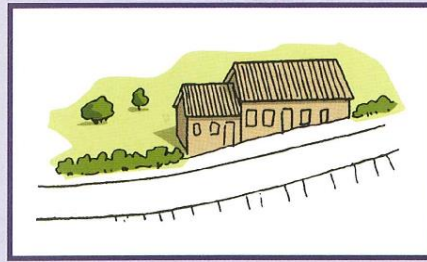
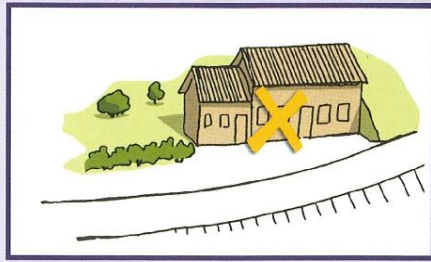


Aménagement des combles.



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

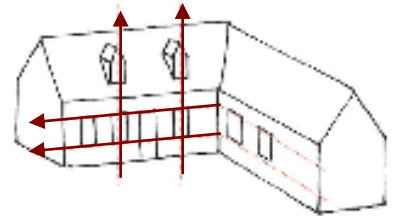




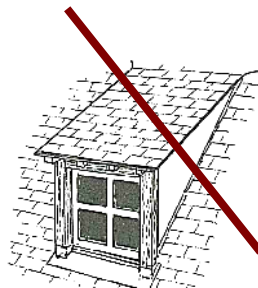
Source : Enrx

B-OUVERTURES

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



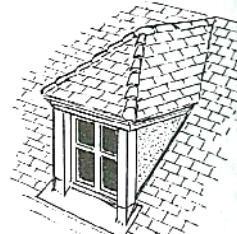
Ci-dessous, quelques exemples de lucarnes pouvant être réalisées :



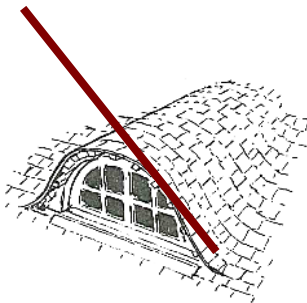
lucarne **rampante**



lucarne **jacobine**,
ou à chevalet



lucarne à **croupe**,
dite "capucine"



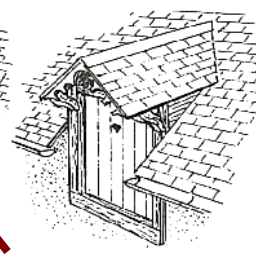
lucarne à jouées **galbées**
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne à demi-croupe,
dite **normande**



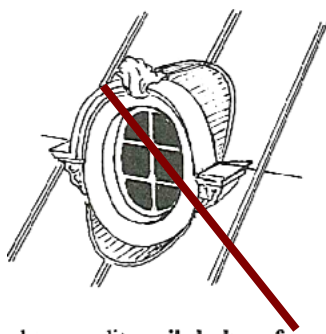
lucarne-**pignon**,
ici à fronton
triangulaire



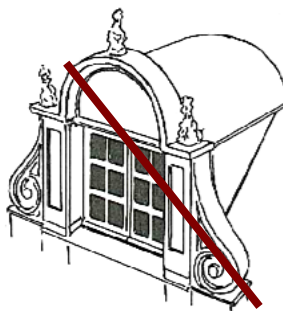
lucarne **pendante**, dite
meunière, ou à foin



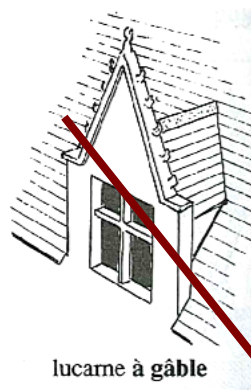
lucarne **en guitare**
(V. à ce mot)



lucarne dite **oeil-de-boeuf**,
habillage en zinc façonné



lucarne-fronton,
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à **gâble**

Source: le Petit Dicobat

D- CLOTURES

A- En front à rue, les clôtures seront de préférence constituées de haie vives d'essences locales (cf. annexe), doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

Dispositifs à clair voie A DOUBLER D'UNE HAIE VIVES EN FRONT A RUE



Source: CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

Les clôtures végétales seront composées de végétaux, de préférence d'essences variées et locales (voir liste en annexe).



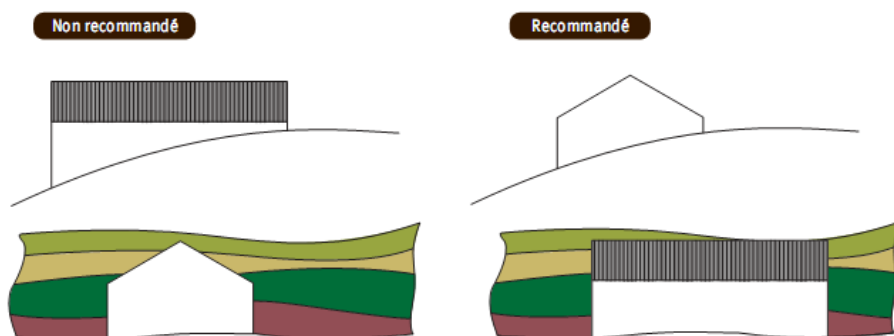
Source: CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

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

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



Source : Vers de nouveaux bâtiments agricoles pays des moulins de Flandres.

ARTICLE ~~UD~~ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).



Source : ENRX

Cas d'implantation sur un terrain en pente :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

TITRE VII : ANNEXES

LISTE DES ESSENCES LOCALES

ARBRES

Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Erable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
Frêne commun	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier grisard	(<i>Populus canescens</i>)
Peuplier tremble	(<i>Populus tremula</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba vittelina</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers	
Poiriers	Variétés
Cerisiers	Régionales
Pruniers	

Voir Centre Régional de
Ressources Génétiques
03.20.67.03.51

ARBUSTES

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

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

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

Arbres et arbustes pour bord de mer

Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

Remarque :

Ces essences apparaissent de manière spontanée.

Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

