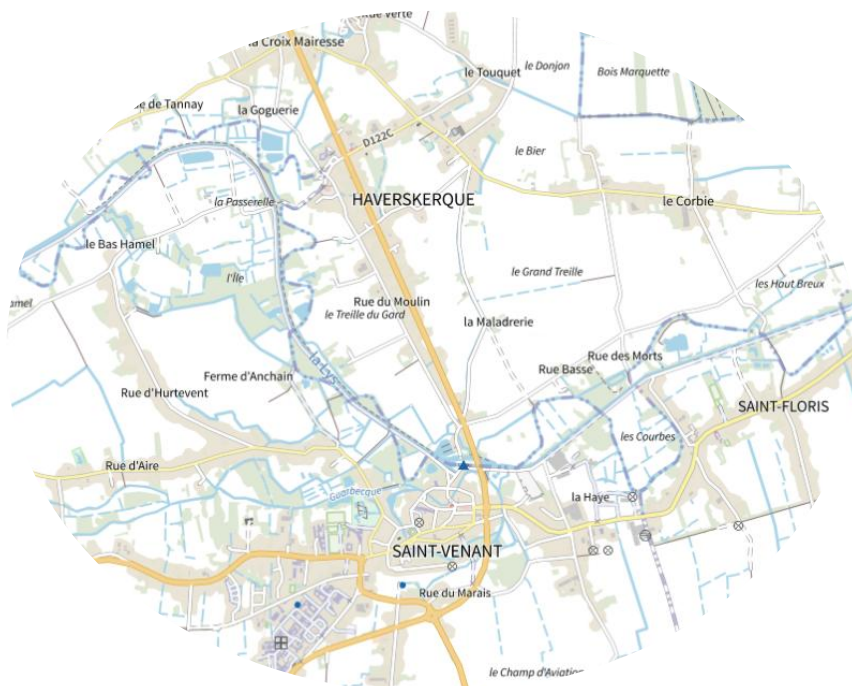


COMMUNE DE HAVERSKERQUE

Modification n°1 du PLU



Règlement
écrit

Vu pour être annexé à la délibération du **XX/XX/XXXX**
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Haverskerque,
Le Maire,

MODIFICATION APPROUVÉE LE : XX/XX/XXXX

Dossier 23125919
27/05/2025

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Plan Local d'Urbanisme HAVERSKERQUE

Règlement

Arrêté le :	29 / 05 / 2019
Approuvé le :	18 / 06 / 2021

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
I. <i>Usage des sols et destination des constructions.....</i>	<i>10</i>
1. Destinations et sous-destinations	10
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	10
a. Occupations et utilisations du sol interdites	10
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	11
3. Mixité fonctionnelle et sociale	12
II. <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>12</i>
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	12
a. Emprise au sol	12
b. Hauteur maximale des constructions.....	12
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	13
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	14
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	15
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
a. Aspect extérieur des constructions	15
b. Clôtures	16
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	17
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	17
4. Stationnement	18
III. <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>18</i>
1. accès.....	18
2. Voirie	19
3. Desserte par les réseaux	19
a. Alimentation en eau potable.....	19
b. Assainissement.....	19
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	20
4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	20
CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
I. <i>Usage des sols et destination des constructions.....</i>	<i>22</i>
1. Destinations et sous-destinations	22
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	22
a. Occupations et utilisations du sol interdites	22
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	23
c. Mixité fonctionnelle et sociale	23
II. <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>23</i>
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	23
a. Emprise au sol	23
b. Hauteur maximale des constructions.....	23
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	24
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	25
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	25
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
a. Aspect extérieur des constructions	25
b. Clôtures	26
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	27
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	27
4. Stationnement	29
III. <i>Equipements et réseaux.....</i>	<i>29</i>
1. Desserte par les voies publiques ou privées	29
a. accès.....	29
b. Voirie	30
2. Desserte par les réseaux	30
a. Alimentation en eau potable.....	30
b. Assainissement.....	30

c.	Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	31
3.	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	31
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A		32
I.	<i>Usage des sols et destination des constructions.....</i>	33
1.	Destinations et sous-destinations	33
2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	33
a.	Occupations et utilisation des sols interdites	33
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	33
3.	Mixité fonctionnelle et sociale	35
II.	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	35
1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	36
a.	Emprise au sol	36
b.	Hauteur maximale des constructions.....	36
c.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	36
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	37
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	37
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
a.	Aspect extérieur des constructions	38
b.	Clôtures	38
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	39
3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	39
4.	Stationnement	39
III.	<i>Equipements et réseaux.....</i>	39
1.	Desserte par les voies publiques ou privées	39
a.	Accès	40
b.	Voirie	40
2.	Desserte par les réseaux	40
a.	Alimentation en eau potable.....	40
b.	Assainissement.....	40
c.	Distribution électrique, téléphonique, et de télédistribution	41
3.	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	41
CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N		42
I.	<i>Usage des sols et destination des constructions.....</i>	43
1.	Destinations et sous-destinations	43
2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	43
a.	Occupations et utilisation des sols interdites	43
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	43
II.	<i>Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	45
1.	Zone N : volumétrie et implantation des constructions.....	45
a.	Emprise au sol	45
b.	Hauteur maximale des constructions.....	45
c.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	45
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	45
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	45
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
a.	Aspect extérieur des constructions	45
b.	Clôtures	46
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	46
3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	46
4.	Stationnement	46
III.	<i>Equipements et réseaux.....</i>	46
1.	Desserte par les voies publiques ou privées	46
a.	Accès	47
b.	Voirie	47
2.	Zone N : desserte par les réseaux	47
a.	Alimentation en eau potable.....	47
b.	Assainissement.....	47
c.	Distribution électrique, téléphonique, et de télédistribution	48
3.	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	48
CHAPITRE VI : LEXIQUE		49
I.	<i>Destinations et sous-destinations.....</i>	50
II.	<i>Définitions et schémas explicatifs.....</i>	53

1. Annexes et extensions	53
2. Accès et voirie	54
3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	55
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	57
5. Emprise au sol des constructions.....	59
6. Hauteur maximale des constructions	60
7. Espaces libres et plantations	62
a. Liste des essences locales autorisées	62
b. Mode de calcul du coefficient de biotope par surface	63

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Haverskerque en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;
2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;
- 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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais peuvent faire obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ Les articles L.102-13 et L.424-1 qui permettent d'opposer un sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par

l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU ou le PPRN en dispose autrement.

5°/ L'article L.111-16 du code de l'urbanisme stipule que « *nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.* ». La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Selon l'article R151-24 du code de l'urbanisme, il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire,
- ✓ **Les installations agricoles** connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (linéaires d'arbres et de haies, boisements, cours d'eau et fossés),
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain remarquable** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- ✓ **Les chemins et accès à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.
- ✓ **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les servitudes d'utilité publique, annexées au PLU**
- ✓ **Sont également annexés au PLU les zonages d'assainissement et d'eau pluviale.**

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, « *les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

RAPPELS

La commune est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
- le risque d'inondation : PPRi de la Lys, zones inondées constatées,
- le risque de remontée de nappe,
- Des sites basias, susceptibles d'avoir supporté une activité polluante,
- le risque sismique (niveau 2).

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte affectée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités artisanales.

Elle comprend :

- un secteur **Ua** : centre-bourg à vocation mixte de densité moyenne à forte ;
- un secteur **Ub** : zone urbaine mixte destinée essentiellement à de l'habitat ;
- un secteur **UI**, destiné à accueillir des activités sportives, de loisir et touristiques.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation : PPRi et zones inondées constatées. Concernant le PPRi, il convient de respecter les prescriptions réglementaires qu'implique la servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

Concernant les zones inondées constatées, il est vivement conseillé de se référer aux prescriptions qui y sont associées ainsi qu'au règlement graphique pour prendre connaissance de leur localisation.

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Elle comprend des cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Attention :

Dans les secteurs couverts par le PPRi de la Lys, annexé au PLU, les règles du PPRi s'appliquent. Il convient de s'y référer pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

En secteurs Ua et Ub sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous condition(s)</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	oui
	Exploitation forestière	oui
Habitation	Logement	-
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	oui
	Restauration	-
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	-
	Hébergement hôtelier et touristique	oui
	Cinéma	-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salle d'art et de spectacles	-
	Equipements sportifs	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	-
	Bureau	-
	Centre de congrès et d'exposition	

En secteur U1, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

En sus des destinations et sous-destinations interdites au I.1, sont interdits :

- les installations établies pour plus de trois mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes ou des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, d'une superficie de plus de 5m² et visibles depuis l'extérieur de la propriété ;
- les terrains de camping et de caravanning ;

- les habitations légères de loisirs (mobil-home....) ;
- les constructions en sous-sol enterrés ou semi-enterrés (y compris caves et sous-sols) ;
- la création de bâtiments d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature lié à une activité agricole ;
- la création de groupes de garages (à partir de 3) lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans les opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins ;
- les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail prévoyant une surface de vente de plus de 300m² ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les affouillements et les exhaussements de sol autres que ceux admis sous conditions au b.

En secteur UI, ne sont autorisés que les équipements publics ou d'intérêt collectif et les aménagements liés.

Dans les secteurs couverts par le PPRI, le premier niveau de plancher habitable sera situé au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRI (Cf. Règlement du PPRI, en annexe du PLU).

En zone inondée constatée, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement. Des réhausses des premiers niveaux de construction pourront être demandées au-dessus des plus hautes eaux connues pour garantir la sécurité des biens et des usagers.

Des prescriptions sont associées aux zones inondées constatées :

- Les caves et sous-sols sont interdits ;
- Les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique de 95% minimum
- Tout remblai supplémentaire nori strictement nécessaire à la réhausse des constructions autorisées ou à la réhausse de leur accès est interdit.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des cours d'eau et fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des cours d'eau et fossés est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- La création, l'extension ou la transformation de bâtiments ou d'installations nécessaires à une activité agricole ou forestière dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques et nuisances susceptibles d'être produits. De plus, les exigences de fonctionnement

doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

- Les affouillements et exhaussement du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone, liés à l'aménagement paysager des espaces non construits ou s'ils servent à la réalisation d'un ouvrage permettant la gestion du risque inondation (bassin de tamponnement par exemple).

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

En zone couverte par le PPRI, les constructions et installations devront respecter les limites d'emprise au sol définies par ce dernier.

b. Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs couverts par le PPRI, il sera fait application de la côte de seuil du PPRI : la hauteur est calculée par rapport à la côte de référence (de mise hors eau).

Sur le reste du territoire, la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel.

En Ua : la hauteur absolue ne doit pas dépasser **R+1+combles aménageables** et une hauteur au faitage de 9 mètres, de 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En Ub, la hauteur ne doit pas dépasser **R+1 ou R+combles aménageables** et une hauteur au faitage de 7 mètres, 5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des extensions et des annexes doit être inférieure ou égale à celle du bâtiment principal.

La hauteur des constructions autres que d'habitation peut atteindre 12 mètres maximum.

Aucune limite de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Généralités :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- Les constructions doivent observer un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux hauts de berges des cours d'eau et fossés, repris ou non au plan de zonage, busés ou non.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent pas déjà ces distances. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

Règles d'implantations :

En secteur Ua, l'implantation de la façade avant des constructions (hors activités et agricoles) doit se faire (non cumulatif) :

- En cas de dent creuse, dans le prolongement de celle de l'une des deux constructions voisines,
- à l'alignement ou avec le recul qui s'y substitut en cas de servitude,
- avec un recul d'au moins 5 mètres.

En secteur Ub, l'implantation de la façade avant des constructions (hors activités et agricoles) doit se faire avec un recul d'au moins 5 mètres.

Pour les constructions agricoles, forestières et d'activité :

Elles doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres mesuré à partir de la limite d'emprise de la voie.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

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

Règles d'implantation :

L'implantation en limite séparative est autorisée dans une bande de 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

En cas de retrait ou au-delà d'une bande de 30 mètres, le recul des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction, divisée par 2, sans jamais être inférieure à 3m.

Exception pour :

- les annexes et extensions de moins de 3 mètres de hauteur, qui doivent s'implanter avec un recul d'au moins 1 mètre, ou en limite séparative ;
- 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 : les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ;
- lorsqu'un bâtiment est déjà implanté en limite séparative, dans ce cas la hauteur de la construction ne doit pas dépasser celle de la construction à laquelle il s'adosse ;
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiment existant.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière 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.

Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Cette distance doit être d'au moins 4 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

« Le projet 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 » (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

2) Intégration des constructions

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

A défaut d'autre alternative, les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffrets techniques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements ou par un traitement végétalisé.

Les façades et toitures doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Murs extérieurs des habitations

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Toitures des habitations

- Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Constructions existantes

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée, sauf s'ils engendrent des problèmes de sécurité.

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux

En zone inondée constatée : Les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique de 95% minimum

Hauteur :

- 1.5m de hauteur maximum pour les clôtures implantées sur les voies et emprises publiques et marges d'isolement ;
- 2m de hauteur maximum pour les clôtures implantées en limites séparatives ;
- En limites séparatives, un mur d'intimité pouvant atteindre 2.3 mètres, sur une longueur maximale de 6m calculée à partir de la façade arrière de la construction principale ;

- En cas de clôtures implantées sur rue et sur les marges de recul, la hauteur peut être portée à celle de l'une des deux clôtures des parcelles voisines, pour assurer une continuité avec ces dernières.

Constitution :

- Soit d'un dispositif à claire-voie doublées ou non de haies vives,
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0.8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit d'une haie vive.

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principes généraux :

Les haies doivent être composées d'essences végétales locales (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales, sauf si celles-ci sont susceptibles de gêner ou d'empêcher l'entretien des cours d'eau et fossés.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant d'essence locale ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Au moins 30% de la surface des unités foncières doivent être perméables.

Exemples de revêtements à privilégier :



Les marges de recul:

Sur les marges de recul, les espaces de stationnement ou de voirie doivent recevoir un traitement paysager. Les espaces libres de voirie ou de stationnement doivent être traités en espace vert, planté ou non.

Espaces de stockage liés à une activité :

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Le stationnement automobile :

- Pour les habitations : 2 places par logement minimum, non close et non couverte.
- Pour les autres destinations de construction : une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service est exigé.
- En secteur Ua, les règles de stationnement ne s'appliquent pas en cas d'implantation de nouveau commerce, ou en cas de commerce ou logement issus d'un changement de destination ou d'une division si cela n'entraîne pas de saturation des espaces de stationnement publics.
- Pour les visiteurs, une place par tranche de 3 logements est exigée dans le cas d'une opération groupée.

III. Desserte par les voies publiques ou privées*1. accès***Définition :**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

La largeur minimale des accès doit être de 4m.

2. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

La largeur de chaussée doit être de 4m minimum.

3. Desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- le système soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

- que les systèmes de raccordement à un futur réseau d'assainissement collectif soient prévus si un réseau d'assainissement collectif est projeté, prévoir les « boîtes de branchement » de manière à pouvoir les raccorder ultérieurement.

Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,...). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales, sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

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

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opérations d'ensembles exclusivement. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, à l'artisanat, aux équipements, aux services et aux activités non polluantes.

L'aménagement de la zone 1AU doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des fossés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Elle est concernée par le PPRI et une zone inondée constatée.

Concernant le PPRI, il convient de respecter les prescriptions réglementaires qu'implique la servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

Concernant les zones inondées constatées, il est vivement conseillé de se référer aux prescriptions qui y sont associées ainsi qu'au règlement graphique pour prendre connaissance de leur localisation.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Attention :

La zone est couverte par le PPRI de la Lys, annexé au PLU. Les règles du PPRI s'appliquent. Il convient de s'y référer pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

En zone 1AU sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous condition(s)</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	-
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	oui
	Restauration	-
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	-
	Hébergement hôtelier et touristique	oui
	Cinéma	-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salle d'art et de spectacles	-
	Equipements sportifs	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	-
	Bureau	-
	Centre de congrès et d'exposition	

2. *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

En sus des destinations et sous-destinations interdites au I.1, sont interdits :

- les installations établies pour plus de trois mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes ou des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les établissements à usage d'activités (artisanat commerce de détail) comportant des installations susceptibles de générer des nuisances diverses ;
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, d'une superficie de plus de 5m² et visibles depuis l'extérieur de la propriété ;
- les terrains de camping et de caravanning ;

- l'implantation d'habitations légères de loisirs (mobil-home....) ;
- les constructions en sous-sol enterrés ou semi-enterrés (y compris caves et sous-sols) ;
- la création de groupes de garages lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans les opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les affouillements et les exhaussements de sol autres que ceux admis sous conditions au b.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussement du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone, liés à l'aménagement paysager des espaces non construits ou s'ils servent à la réalisation d'un ouvrage permettant la gestion du risque inondation (bassin de tamponnement par exemple).
- Les espaces de stationnement de plein air s'ils sont réalisés avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux sur place.

Dans toute la zone, il sera fait application de la cote de seuil du PPRI : le premier niveau de plancher habitable sera situé au-dessus de la cote de référence telle que définie par le PPRI (Cf. Règlement du PPRI, en annexe du PLU).

En zone inondée constatée, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement. Des réhausses des premiers niveaux de construction pourront être demandées au-dessus des plus hautes eaux connues pour garantir la sécurité des biens et des usagers.

Des prescriptions sont associées aux zones inondées constatées :

- Les caves et sous-sols sont interdits ;
- Les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique de 95% minimum
- Tout remblai supplémentaire n'est strictement nécessaire à la réhausse des constructions autorisées ou à la réhausse de leur accès est interdit.

c. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 20% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ou ayant un rez-de-chaussée commercial est limitée à 30% de l'unité foncière.

b. Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application de la côte de seuil du PPRI : la hauteur est calculée par rapport à la côte de référence (de mise hors eau).

La hauteur absolue ne doit pas dépasser **R+1+combles aménageables** et une hauteur au faitage de 9 mètres, de 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des extensions et des annexes doit être inférieure ou égale à celle du bâtiment principal.

Aucune limite de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Généralités :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Règles d'implantation :

Les constructions et installations, excepté les garages, devront être implantées soit :

- à l'alignement (limite d'emprise de la voie ouverte au public) ;
- en recul d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie ;
- en recul d'au moins 10m par rapport à l'axe des cours d'eau ou fossés.

Tout garage doit être implanté à au moins 5m de la limite d'emprise de la voie et au moins 10m par rapport à l'axe des cours d'eau et fossés.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

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

Règles d'implantation :

L'implantation en limite séparative est autorisée dans une bande de 30m mesurée depuis l'alignement.

En cas de retrait ou au-delà d'une bande de 30m, le recul des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction, divisée par 2, sans jamais être inférieure à 3m.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux extensions de moins de 3 mètres de hauteur, qui peuvent s'implanter avec un recul d'au moins 1 mètre ou en limite séparative.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière 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.

Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Cette distance doit être d'au moins 4 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

« Le projet 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 » (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

2) Intégration des constructions :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

A défaut d'autre alternative, les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffrets techniques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements ou par un traitement végétalisé.

Murs extérieurs des habitations :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée, sauf s'ils engendrent des problèmes de sécurité.

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondée constatée : les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique de 95% minimum.

Hauteur :

- 1.5m de hauteur maximum pour les clôtures implantées sur les voies et emprises publiques et marges d'isolement ;
- 2m de hauteur maximum pour les clôtures implantées en limites séparatives ;
- En limites séparatives, un mur d'intimité pouvant atteindre 2.3 mètres, sur une longueur maximale de 6m calculée à partir de la façade arrière de la construction principale ;
- En cas de clôtures implantées sur rue et sur les marges de recul, la hauteur peut être portée à celle de l'une des deux clôtures des parcelles voisines, pour assurer une continuité avec ces dernières.

Constitution :

- Soit d'un dispositif à claire-voie doublées ou non de haies vives,
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0.8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit d'une haie vive.

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les haies doivent être composées d'essences végétales locales (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Sur les marges de recul, les espaces de stationnement ou de voirie doivent recevoir un traitement paysager. Les espaces libres de voirie ou de stationnement doivent être traités en espace vert, planté ou non.



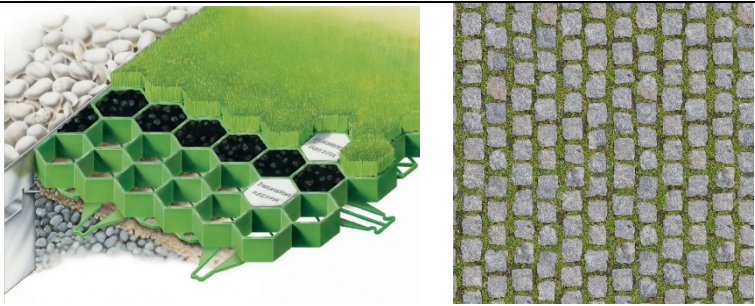

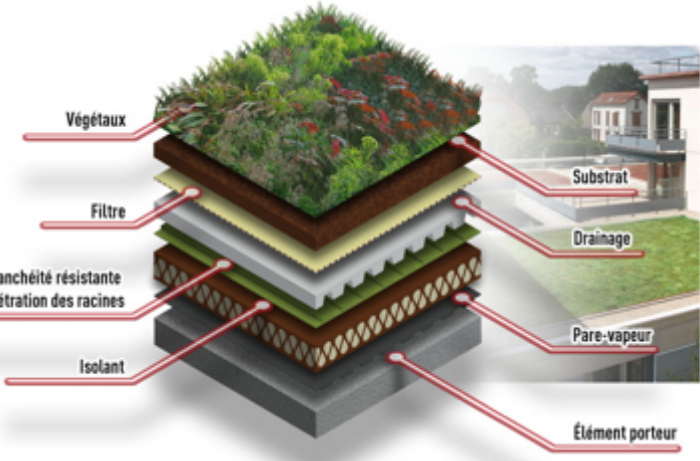
Un coefficient de biotope par surface d'au moins 0.6 doit être atteint.

Le coefficient de biotope par surface est calculé de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de l'unité foncière (ou de la parcelle)}.$$

Il s'agit de la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle ou l'unité foncière, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale.

Les surfaces sont pondérées par le ratio suivant :

Type d'espace éco-aménagé	Illustrations / exemples	Ratio
Espaces verts en pleine terre		1
Surfaces imperméabilisées, sans végétation et perméable à l'air ou à l'eau		0
Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle		0.5
Surface verticale végétalisée		0.3
Toiture végétalisée		0.4

Carport sur surface perméable		0.2
-------------------------------	--	-----

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale :

- **Habitation** : 2 places par logement minimum, non close et non couverte.
- **Autre** destination ou sous-destination de construction : une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service est exigé.
- **En cas d'opération groupée d'habitat** : une place en plus par tranche de 3 logements pour les visiteurs.

Pour les opérations groupées d'habitat inférieures à trois logements, il n'y a pas d'obligation de créer de place de stationnement pour les visiteurs.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;

- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

La largeur minimale des accès doit être de 4m.

b. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- c) Les voiries devront avoir une largeur de chaussée de 4m minimum.

2. Desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire à condition que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,...). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales, sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone protégée au titre de l'activité agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un sous-secteur Ap concerne les zones agricoles protégées en raison de leur intérêt paysager ou environnemental.

Un sous-secteur Ae concerne un secteur de taille et capacité d'accueil limitées liée à une activité économique en zone agricole.

Rappel

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation : PPRI et zones inondées constatées. Concernant le PPRI, il convient de respecter les prescriptions réglementaires qu'implique la servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

Concernant les zones inondées constatées, il est vivement conseillé de se référer aux prescriptions qui y sont associées ainsi qu'au règlement graphique pour prendre connaissance de leur localisation.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des haies et des zones humides. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Attention :

Dans les secteurs couverts par le PPRI de la Lys, annexé au PLU, les règles du PPRI s'appliquent. Il convient de s'y référer pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

Conformément à l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments identifiés au zonage est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

En zone A sont autorisés, sous les conditions décrites dans l'article suivant :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations de type logement à condition qu'elles soient indispensables à l'activité agricole ;
- artisanat, commerce de détail et hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'ils sont liés à une activité agricole ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

a. Occupations et utilisation des sols interdites

Toute construction et installation non mentionnée à l'article suivant.

Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des cours d'eau et fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des cours d'eau et fossés est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis dans la zone A, hors secteur Ap :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière :
 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières,
 - Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole ou forestière nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées, dans la limite de 100m² d'emprise au sol.
- 2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.
- 3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, d'une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment principal, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant, et de 50m² d'emprise au sol. Ces dernières ne pourront être implantées à plus de 20 mètres de la construction principale.

6) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.

7) pour les bâtiments identifiés au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le changement de destination des bâtiments existants sur la zone est autorisé dans les conditions suivantes¹ :

- s'il s'agit de bâtiments d'un corps de ferme présentant une qualité architecturale, est autorisé un changement de destination en habitation, commerce et activités de service.
- s'il s'agit d'hangars agricoles, est autorisé un changement de destination en entrepôt, artisanat et commerce de détail.
- s'il s'agit d'autres formes d'habitat individuel et leurs annexes de plus de 20m² d'emprise au sol, est autorisé un changement de destination en habitation, commerce et activités de service.

En outre, le changement de destination doit répondre aux conditions suivantes :

- la nouvelle affectation ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage...) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum 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, l'énergie... ;
- Le nombre de logements doit être limité à 2 par unité foncière ;
- les travaux de restauration comportant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local.

Les travaux de restauration comportant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local. Toutefois, un programme architectural innovant (tant au niveau du volume que des matériaux) peut être mis en œuvre lorsqu'il concerne un projet d'ensemble des bâtiments intéressés.

8) Les clôtures, si elles sont hydrauliquement neutres et à claire-voie, ou végétales.

En sus en secteur Ae :

Les extensions et les annexes à usage d'activité économique pour les bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 30% du bâtiment existant.

En Ap :

- 1) La création, l'extension et la transformation de bâtiments nécessaires aux activités agricoles existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 2) Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole ou forestière nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées, dans la limite de 100m² d'emprise au sol.
- 3) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

¹ Après avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.
- 6) Les clôtures, si elles sont hydrauliquement neutres et à claire-voie, ou végétales.

Dans les secteurs couverts par le PPRI, le premier niveau de plancher habitable sera situé au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRI (Cf. Règlement du PPRI, en annexe du PLU).

En zone inondée constatée, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement. Des réhausses des premiers niveaux de construction pourront être demandées au-dessus des plus hautes eaux connues pour garantir la sécurité des biens et des usagers.

Des prescriptions sont associées aux zones inondées constatées :

- Les caves et sous-sols sont interdits ;
- Les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique de 95% minimum
- Tout remblai supplémentaire n'est strictement nécessaire à la réhausse des constructions autorisées ou à la réhausse de leur accès est interdit.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- Dans le respect des prescriptions édictées et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

En zone couverte par le PPRI, les constructions et installations devront respecter les limites d'emprise au sol définies par ce dernier.

L'emprise au sol des constructions d'habitation est limitée à 100m².

En Ae :

Pour les extensions et les annexes, l'emprise au sol est limitée à 30% du bâtiment existant au moment de l'approbation du PLU

En Ap :

Pour les constructions à usage agricoles, l'emprise au sol est limitée à 1000m².

b. Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs couverts par le PPRI, il sera fait application de la cote de seuil du PPRI : la hauteur est calculée par rapport à la cote de référence (de mise hors eau).

La hauteur maximale des constructions à usage autre qu'habitation est de 15 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent dépasser **R+1+combles (non aménageables)** et une hauteur au faitage de 7 mètres.

Les extensions et les annexes des constructions d'habitation ne peuvent présenter une hauteur plus importante que celle de la construction principale.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- 3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Règles d'implantations :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 25 m de l'axe de la RD916 ;
- 15 m de l'axe de la RD122 à l'Est de la RD916 ;
- 6 m de l'alignement de la RD122 à l'ouest de la RD916 et de la RD122C ;
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Dans tous les cas, les bâtiments agricoles doivent observer un recul au moins égal à leur hauteur absolue par rapport à l'emprise de la voie.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 3) Les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 mètres des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) ou de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation agricole.
- 4) Pour les constructions à usage d'habitation :
 - L'implantation en limite séparative est autorisée dans une bande de 30 mètres mesurée depuis l'alignement.
 - En cas de retrait ou au-delà d'une bande de 30 mètres, le recul des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction, divisée par 2, sans jamais être inférieure à 3m.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

a. Aspect extérieur des constructions

« Le projet 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 » (article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Intégration des constructions :

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les constructions à usage d'habitation, en cas d'extension ou d'annexes, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux de couleurs sombres.

Les bâtiments agricoles doivent être de couleur mate et foncée.

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement d'affectation ou d'une extension d'activités liées à la diversification agricole doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local (implantation, volumétrie, matériaux traditionnels).

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Elles doivent être hydrauliquement neutres ou constituées de haies vives.

En zone inondée constatée : Les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique de 95% minimum

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole devront être entourées de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à les intégrer dans le paysage.
- 2) Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.
- 3) Les citernes et toute autre installation similaire doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- 4) La plantation d'essence végétale locale est imposée.

Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé à condition qu'il soit remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b. Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

2. Desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,...). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales, sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

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

c. Distribution électrique, téléphonique, et de télédistribution

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

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

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

➤ Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur. Elle comprend un sous-secteur :

- NI : zone destinée à l'accueil d'activités sportives, de loisir ou touristiques.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation : PPRI et zones inondées constatées. Concernant le PPRI, il convient de respecter les prescriptions réglementaires qu'implique la servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

Concernant les zones inondées constatées, il est vivement conseillé de se référer aux prescriptions qui y sont associées ainsi qu'au règlement graphique pour prendre connaissance de leur localisation.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des cours d'eau et fossés, et d'alignements d'arbres ou de haies. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Attention :

Dans les secteurs couverts par le PPRI de la Lys, annexé au PLU, les règles du PPRI s'appliquent. Il convient de s'y référer pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

Conformément à l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments identifiés au zonage est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

En zone N sont autorisés :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

a. Occupations et utilisation des sols interdites

Toute construction et installation non mentionnée à l'article suivant.

Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des cours d'eau et fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des cours d'eau et fossés est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

En sus, sont interdits :

- les constructions légères de loisirs,
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- les comblements, exhaussement et affouillements de toute nature.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans les secteurs couverts par le PPRI, le premier niveau de plancher habitable sera situé au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRI (Cf. Règlement du PPRI, en annexe du PLU).

En zone inondée constatée, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement. Des réhausses des premiers niveaux de construction pourront être demandées au-dessus des plus hautes eaux connues pour garantir la sécurité des biens et des usagers.

Des prescriptions sont associées aux zones inondées constatées :

- Les caves et sous-sols sont interdits ;
- Les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique de 95% minimum
- Tout remblai supplémentaire n'est strictement nécessaire à la réhausse des constructions autorisées ou à la réhausse de leur accès est interdit.

Ne sont autorisées que :

1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou

forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes si elles sont nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité, et à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 10m², que leur hauteur ne dépasse pas celle au faitage du bâtiment principal et qu'elles s'implantent à moins de 20m de la construction principale.

3) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations (hormis dans les zones humides identifiées au plan de zonage).

4) Les aires de stationnement si elles sont réalisées avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux sur place.

5) pour les bâtiments identifiés au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le changement de destination des bâtiments existants sur la zone est autorisé dans les conditions suivantes² :

- s'il s'agit de bâtiments d'un corps de ferme présentant une qualité architecturale, est autorisé un changement de destination en habitation, commerce et activités de service.
- s'il s'agit de hangar agricole est autorisé un changement de destination en entrepôt, artisanat et commerce de détail.
- s'il s'agit d'autres formes d'habitat individuel et leurs annexes de plus de 20m² d'emprise au sol, est autorisé un changement de destination en habitation, commerce et activités de service.

En outre, le changement de destination doit répondre aux conditions suivantes :

- la nouvelle affectation ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage...) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum 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, l'énergie... ;
- Le nombre de logements doit être limité à 2 par unité foncière ;
- les travaux de restauration comportant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local.

En sus, dans le secteur NI :

La transformation, l'extension ou la création de bâtiments ou d'installations liées à l'activité du port de plaisance, ou à toute autre activité dédiée aux loisirs ou au tourisme, dès lors qu'elles sont conformes aux prescriptions du PPRI.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

² Après avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article II.3.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

Seuls sont autorisés les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine à protéger.

II. Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Zone N : volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

En zone couverte par le PPRI, les constructions et installations devront respecter les limites d'emprise au sol définies par ce dernier.

L'emprise au sol des annexes ou extensions des habitations existantes est limitée à 10m².

En NI, l'emprise au sol **totale et cumulée** des constructions et installations autorisées est limitée à **100 1 000m²**. La surface autorisée intègre déjà celle autorisée à la date d'approbation du PLU.

b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des annexes et des extensions est limitée à la hauteur au faitage du bâtiment principal.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Néant.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En NI, l'implantation en limite séparative ou en retrait autorisée est d'au moins un mètre.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

« Le projet 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 » (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Sont interdits les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures végétalisées doivent être conservées. Les nouvelles clôtures devront être composées d'essences locales et hydrauliquement neutres.

En zone inondée constatée : Les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique de 95% minimum

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Néant.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les plantations doivent être d'essence locale.

Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près par une plantation équivalente.

4. Stationnement

Néant.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b. Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

2. Zone N : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,...). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales, sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

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

c. Distribution électrique, téléphonique, et de télédistribution

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

3. *Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Néant.

CHAPITRE VI : LEXIQUE

La table de concordance ci-contre permet de faire le lien entre les articles du règlement dans sa trame « classique », et la structure de la nouvelle nomenclature.

Nouvelle nomenclature		Articles de la trame « classique »
I. Usage des sols et destination des constructions		
I.1. Destinations et sous-destinations		-
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	I.2.a. Occupations et utilisations des sols interdites	Article 1
	I.2.b. Occupations et utilisations du sol admises sous condition	Article 2
I.3. Mixité sociale et fonctionnelle		-
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	II.1.a. Emprise au sol	Article 9
	II.1.b. Hauteur maximale des constructions	Article 10
	II.1.c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Article 6
	II.1.d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 7
	II.1.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 8
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	II.2.a. Aspect extérieur des constructions	Article 11
	II.2.b. Clôtures	
	II.2.c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Article 15
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		Article 13
II.4. Stationnement		Article 12
III. Equipements et réseaux		
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	III.1.a. Accès	Article 3
	III.1.b. Voirie	
III.2. Desserte par les réseaux	III.2.a. Alimentation en eau potable	Article 4
	III.2.b. Assainissement	
	III.2.c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	
	III.2.d. Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique	Article 16

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction «exploitation agricole et forestière» prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination «exploitation agricole» recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination «exploitation forestière» recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction «habitation» prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: logement, hébergement.

La sous-destination « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination «hébergement» recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction «commerce et activité de service» prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction «équipements d'intérêt collectif et services publics» prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

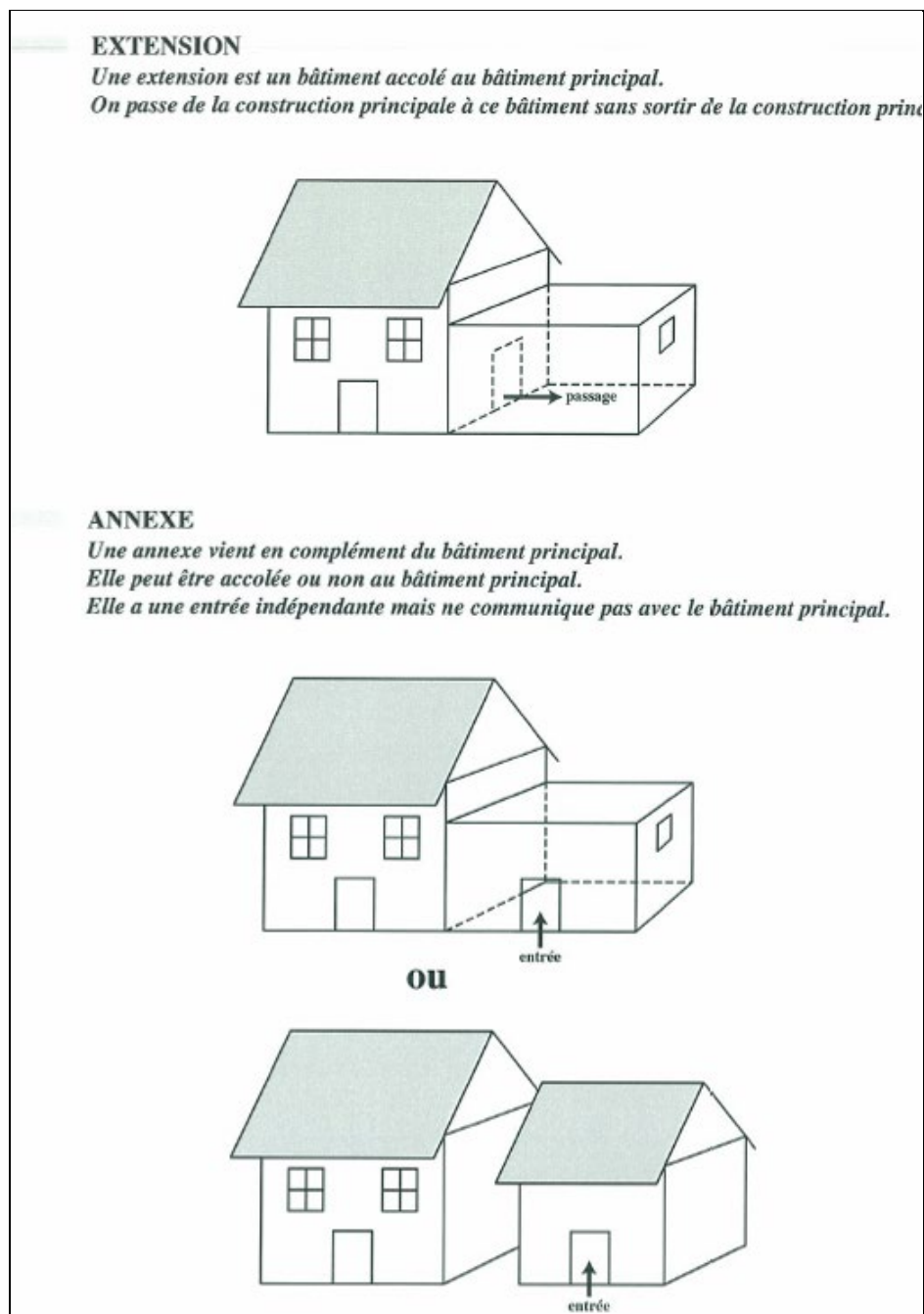
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II. Définitions et schémas explicatifs

1. Annexes et extensions

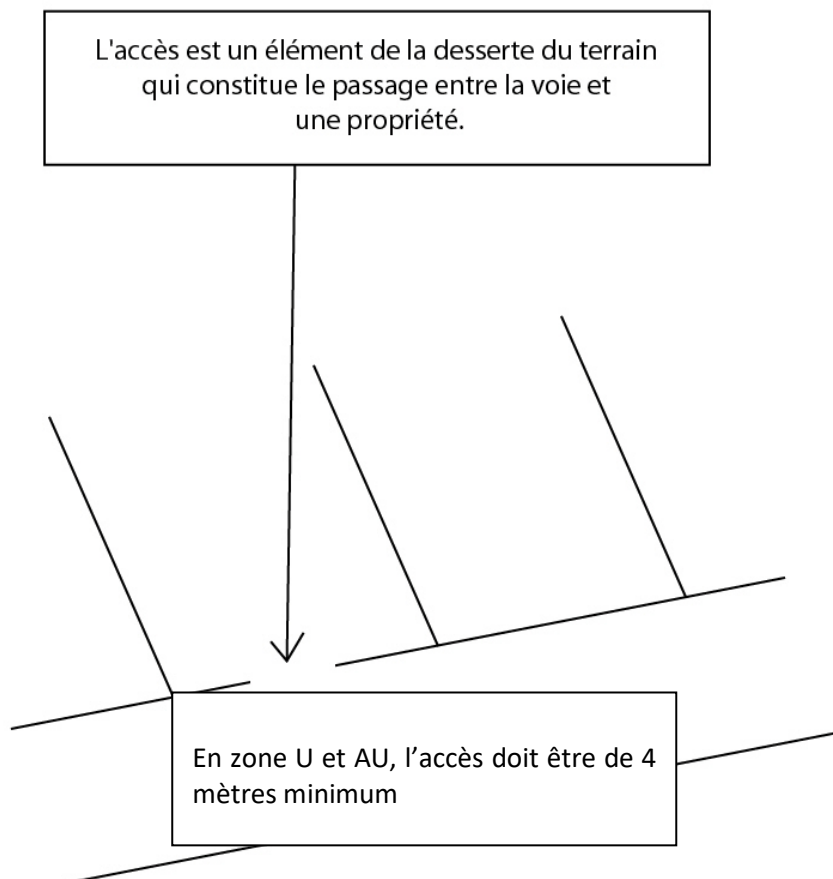
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).



2. Accès et voirie

Accès = L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



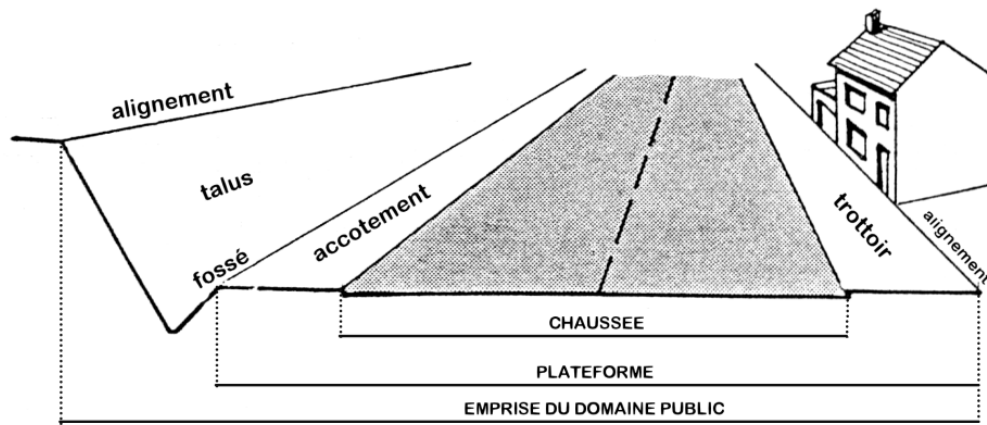
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile, cycliste et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quel que soit leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

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



3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- des empiétements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

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. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Illustration : implantation à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement. Possibilité de réglementer le recul du garage à 6m.

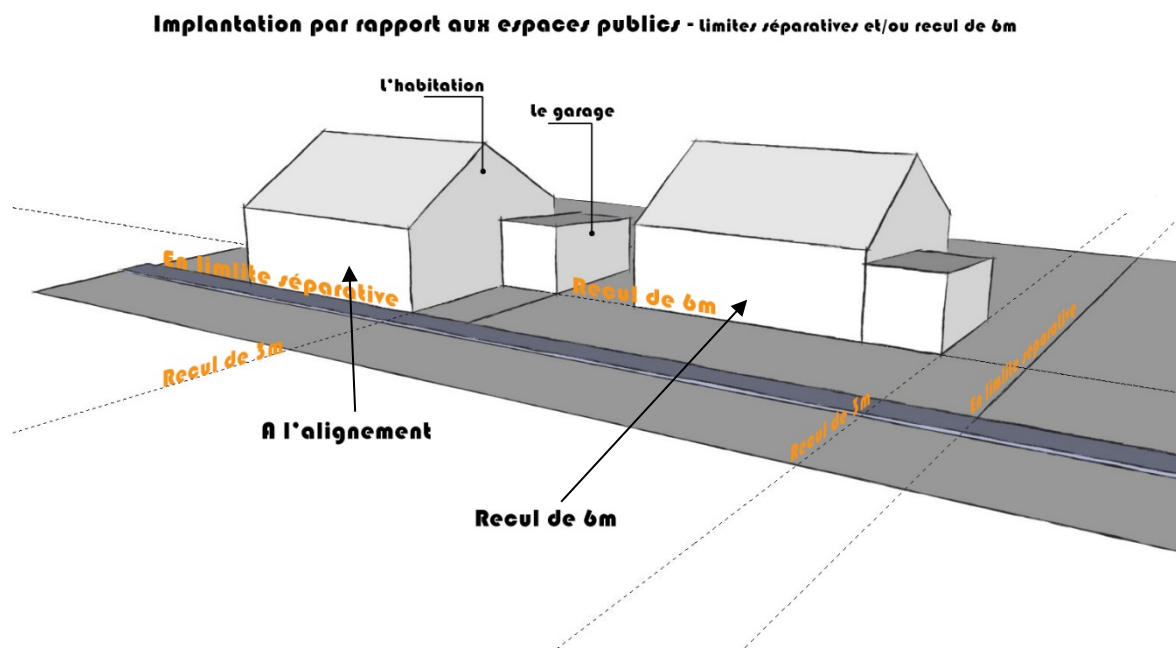
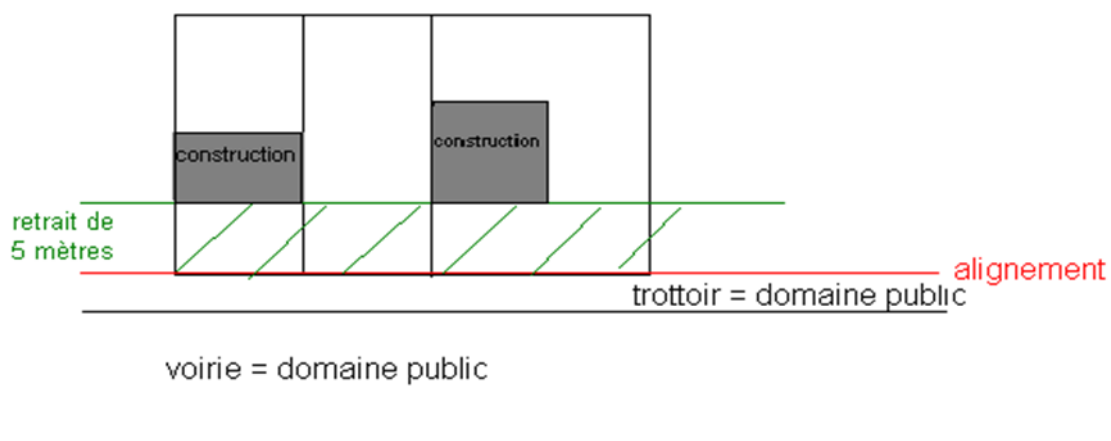


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



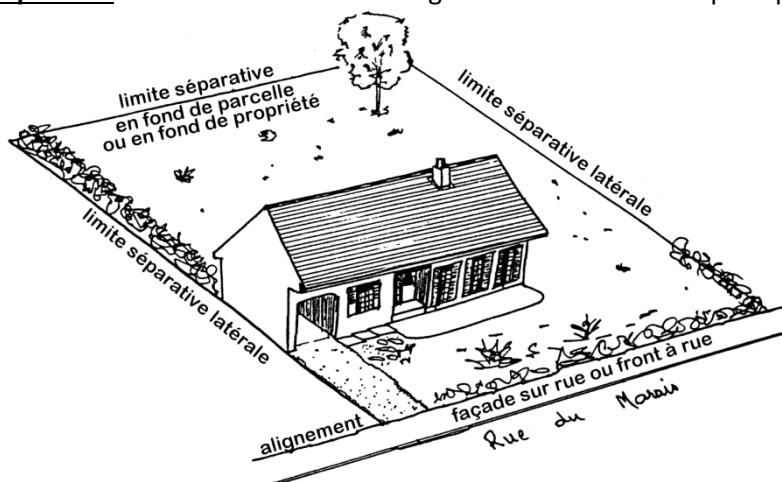
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limite séparative : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part. Les limites séparatives s'apprécient par rapport à l'unité foncière, et non pas forcément par rapport à la parcelle.

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 de fond de parcelle : limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait ou marge d'isolement : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Illustration : implantation en retrait de Hauteur / 2 avec un minimum de 3m

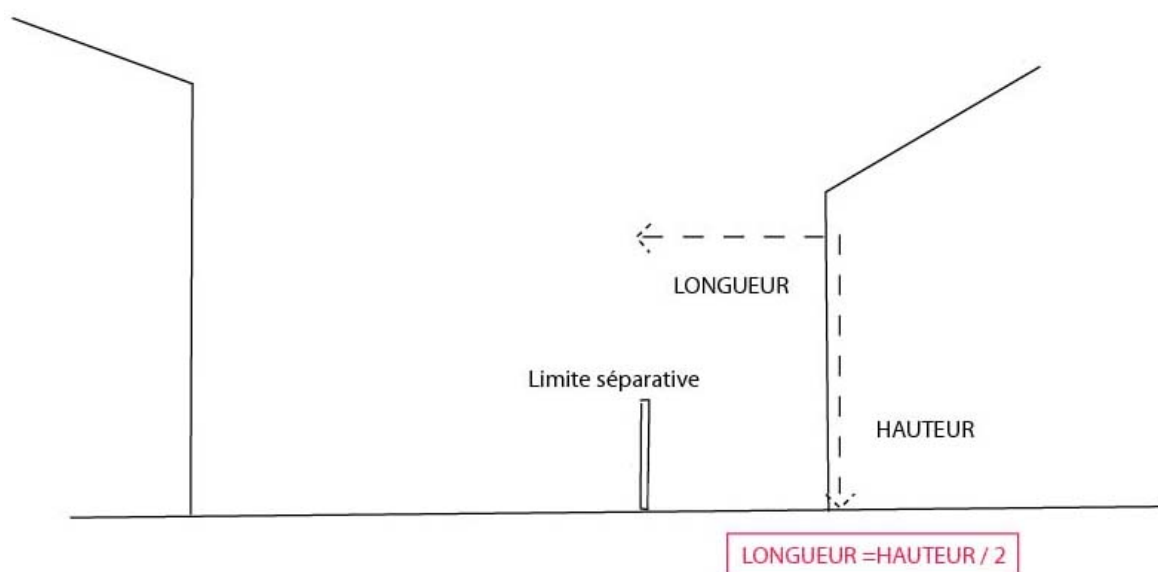
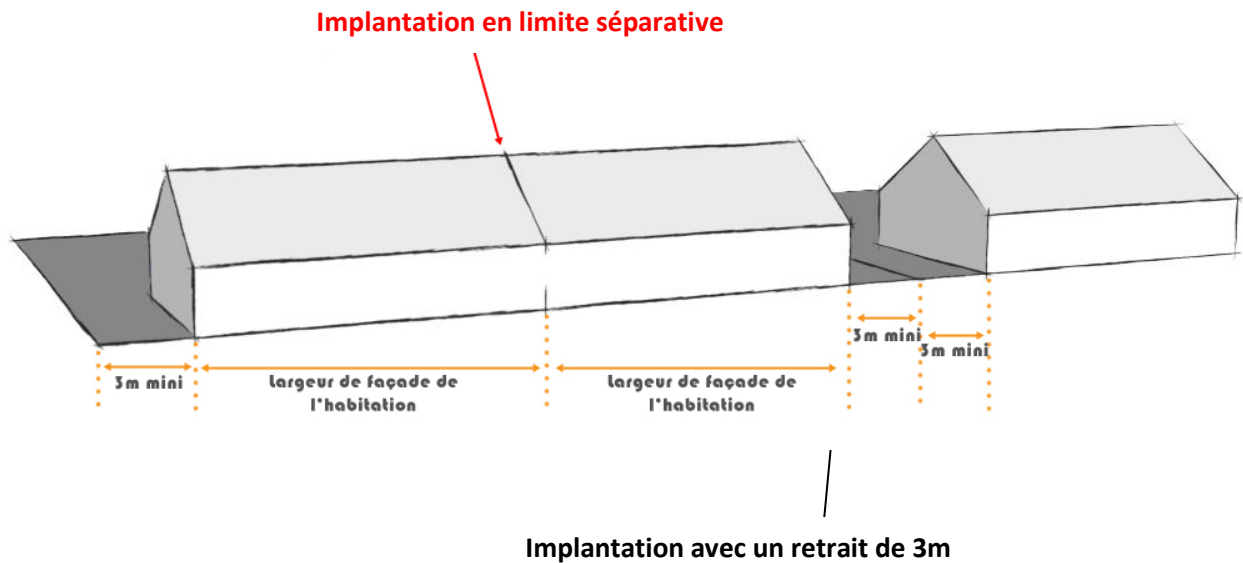


Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m



Ouverture principale d'une façade : ouverture de plus de plus de 2m² créant une vue droite (c'est-à-dire une vision directe sur la propriété voisine lorsque l'on se place dans l'axe d'ouverture et que l'on regarde droit devant soi sans se pencher).

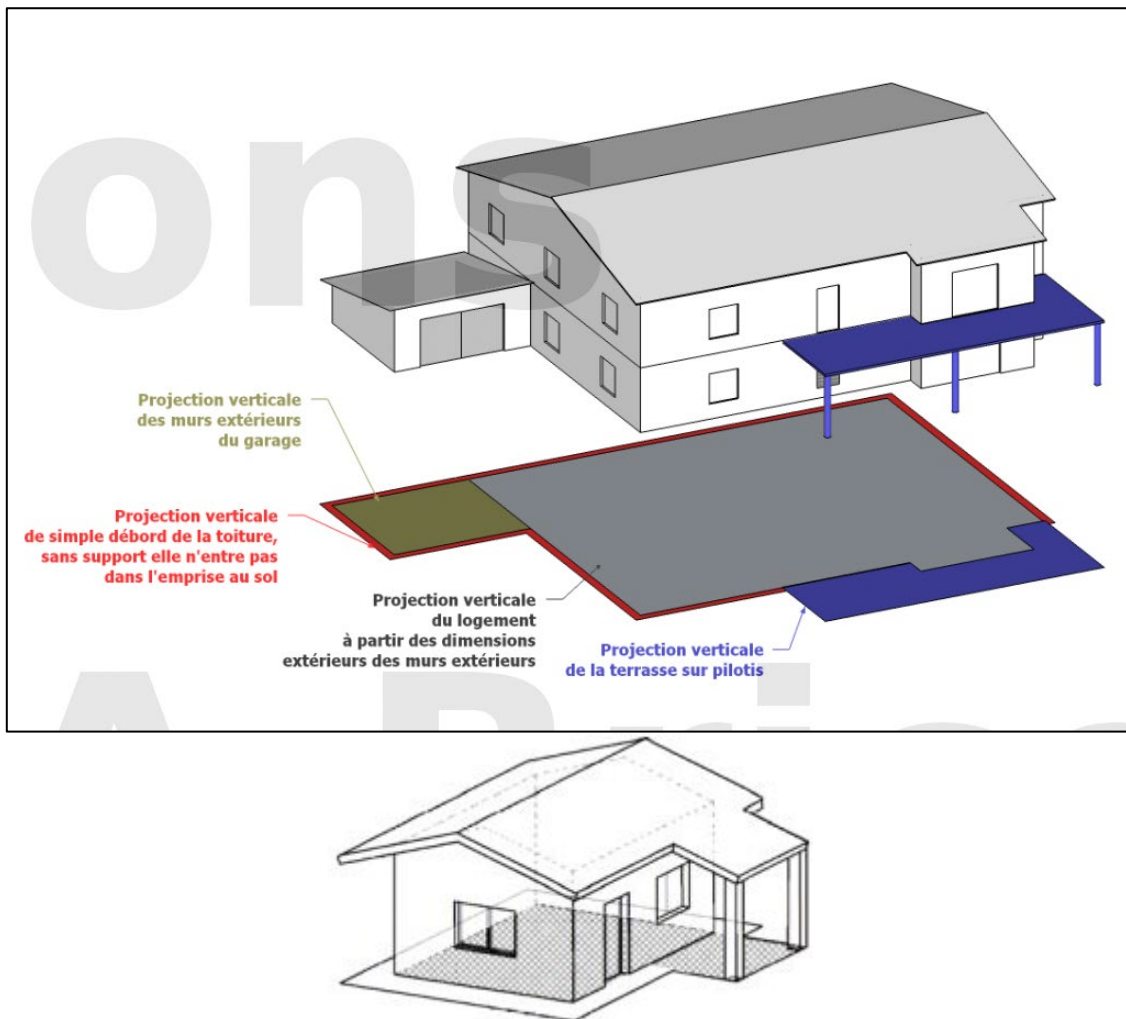
5. Emprise au sol des constructions

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

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

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

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



6. Hauteur maximale des constructions

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit : L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :

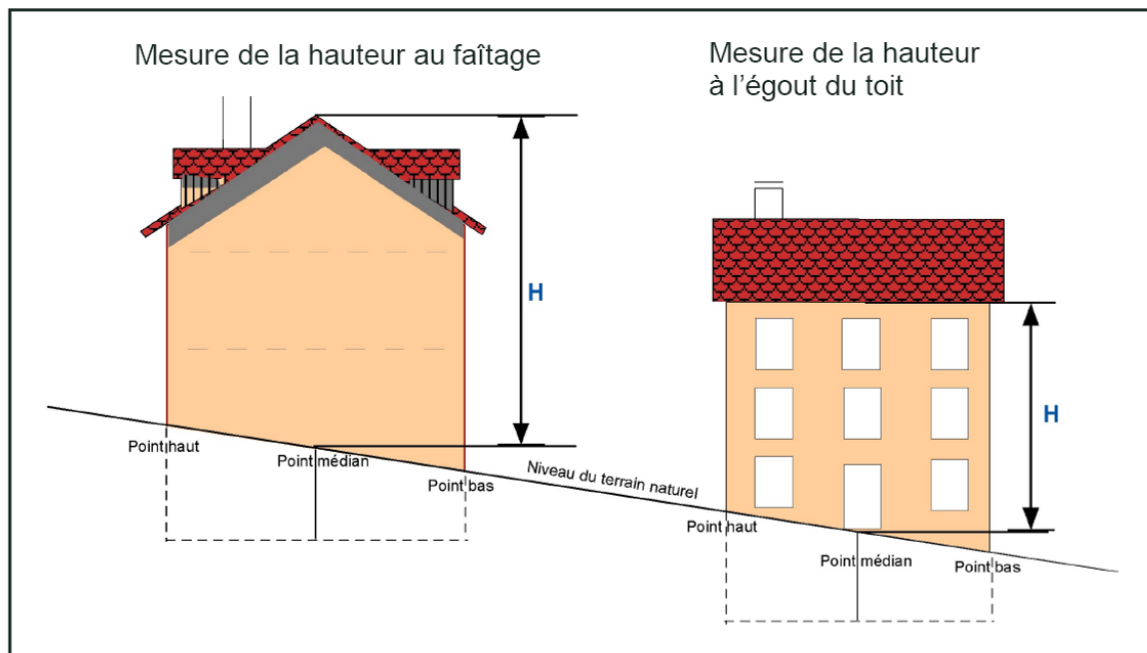
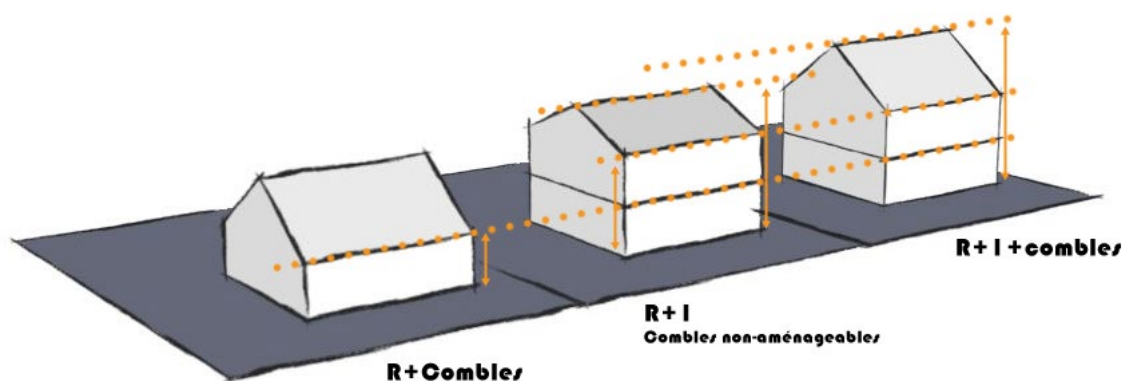
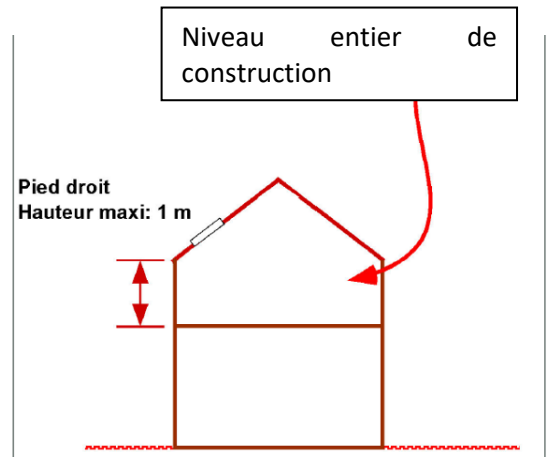
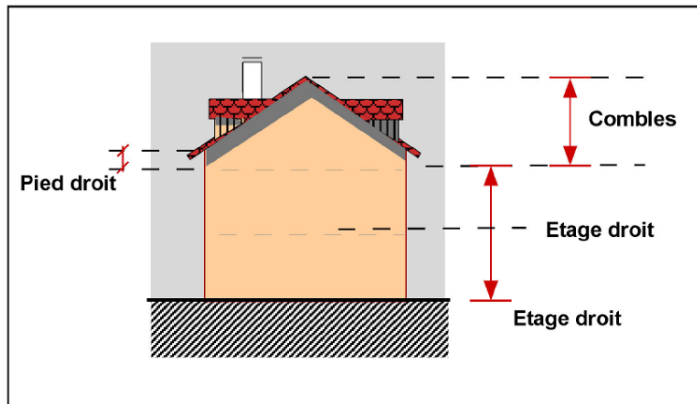


Illustration des hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...) :



Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.



7. Espaces libres et plantations

Arbre de haute tige : un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Espace libre : surface de terrain non occupée par les constructions.

a. Liste des essences locales autorisées

Essences arbustives

Aubépine à un style, *Crataegus monogyna*
 Cornouiller mâle, *Cornus mas*
 Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
 Eglantier, *Rosa canina*
 Fusain d'Europe, *Euonymus europaeus*
 Groseiller, *Ribes rubrum*
 If, *Taxus baccata* (feuillage persistant)
 Nerprun purgatif, *Rhamnus cathartica*
 Noisetier, *Corylus avellana*
 Prunellier, *Prunus spinosa*
 Saule à trois étamines, *Salix triandra*
 Saule cendré, *Salix cinerea*
 Saule marsault, *Salix caprea*
 Saule des vanniers, *Salix viminalis*
 Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
 Sureau noir, *Sambucus nigra*
 Troène commun, *Ligustrum vulgare*
 Viorne obier, *Viburnum opulus*

Essences arbustives, plutôt sur sols acides

Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus* (feuillage persistant)
 Bourdaine, *Frangula alnus*
 Genêt à balais, *Cytisus scoparius* (feuillage persistant)
 Houx, *Ilex aquifolium* (feuillage persistant)
 Viorne lantane, *Viburnum lantana*

Plantes grimpantes

Chèvrefeuille des bois, *Lonicera periclymenum* (plutôt sur sols acides)
 Lierre, *Hedera helix*

Essences arborescentes

Aulne glutineux, *Alnus glutinosa*

Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
 Charme, *Carpinus betulus* (essence adaptée à la conduite en têtard)
 Chêne pédonculé, *Quercus robur*
 Chêne sessile, *Quercus petraea*
 Erable champêtre, *Acer campestre* (essence adaptée à la conduite en têtard)
 Erable sycomore, *Acer pseudoplatanus*
 Hêtre, *Fagus sylvatica*
 Merisier, *Prunus avium*
 Noyer commun, *Juglans regia*
 Orme champêtre, *Ulmus minor*
 Peuplier grisard, *Populus canescens*
 Peuplier tremble, *Populus tremula*
 Poirier sauvage, *Pyrus communis* (petit arbre)
 Pommier sauvage, *Malus sylvestris* (petit arbre)
 Robinier faux acacia, *Robinia pseudoacacia*
 Saule blanc, *Salix alba* (essence adaptée à la conduite en têtard)
 Tilleul à petites feuilles, *Tilia cordata*

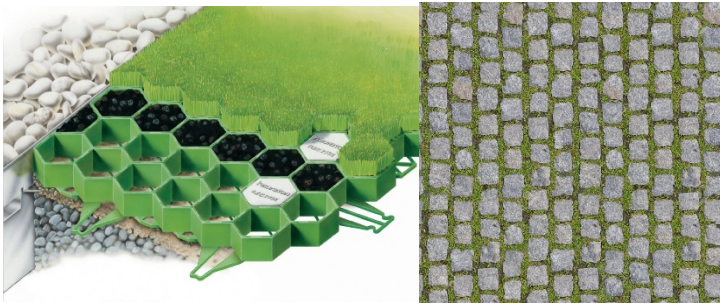

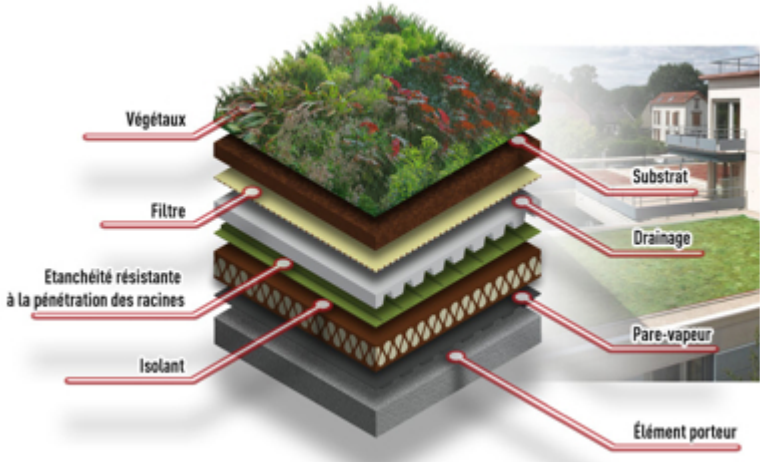
b. Mode de calcul du coefficient de biotope par surface

Le CBS est la Surface éco-aménagée / Surface de l'unité foncière (ou de la parcelle).

Il s'agit de la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle ou l'unité foncière, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale.

Les surfaces sont pondérées par le ratio suivant :

Type d'espace éco-aménagé	Illustrations / exemples	Ratio
Espaces verts en pleine terre		1
Surfaces imperméabilisées, sans végétation et imperméable à l'air ou à l'eau		0

Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle		0.5
Surface verticale végétalisée		0.3
Toiture végétalisée		0.4

Par exemple, pour une parcelle privative de 1000m², le CBS étant limité à 0.6 en zone 1AU :

La surface bâtie et/ou imperméabilisée (surface goudronnée/bétonnée par exemple) ne pourra excéder 400m² (1000 – 600 de surface éco-aménagée), sauf si le pétitionnaire compense par la mise en place de toiture végétalisée ou de mur végétalisé. Si le/les bâtiments et/ou les surfaces imperméabilisées atteignent une surface (au sol) de 400m² et qu'aucune compensation n'est prévue, le reste de la parcelle devra être aménagée en espace vert en pleine terre.

Concrètement, le calcul est le suivant :

× **=**

	<i>Surface (m²)</i>	<i>Coefficient de biotope</i>	<i>surface éco aménagée</i>
<i>Surface imperméabilisée</i>	400	0	0
<i>Surface en espace vert</i>	600	1	600
TOTAL	1000		600
<i>% surface éco-aménagée</i>			60% → 0.6 de CBS

Si la surface en espace vert en pleine terre n'atteint pas 600m² (sur 1000m² de parcelle, soit 60%), qu'une surface est aménagée en espace vert sur dalle (par exemple), le pétitionnaire devra s'arranger pour atteindre autrement ce coefficient, par l'aménagement, par exemple, de toiture végétalisée.

Dans ce cas, on aurait :

	<i>Surface (m²)</i>	<i>Coefficient de biotope</i>	<i>surface éco aménagée</i>
<i>Surface imperméabilisée</i>	400	0	0
<i>Surface en espace vert</i>	300	1	300
<i>Espace vert sur dalle</i>	300	0.5	150
			450 → 45% → 0.45 de CBS
<i>Surface toiture végétalisée</i>	300	0.4	120
<i>Surface mur végétalisé</i>	200	0.3	60
TOTAL	1000	-	630
% surface éco-aménagée			63% → 0.63 de CBS

Pour une parcelle d'une surface de 400m², avec une construction de 150m² (surface au sol), une voie et un espace de stationnement en goudron de 150m², un espace en herbe de 100m² :

	<i>Surface (m²)</i>	<i>Coefficient de biotope</i>	<i>surface éco aménagée</i>
<i>Surface bâtie</i>	150	0	0
<i>Surface imperméabilisée (voie et stationnement)</i>	150	0	0
<i>Surface en espace vert</i>	100	1	100
TOTAL	400		100
% surface éco-aménagée			25% → 0.25 de CBS

Le coefficient de biotope par surface n'est pas atteint. Dans ce cas, le pétitionnaire, s'il ne souhaite pas réduire les surfaces bâties et/ou imperméabilisées, devra compenser par l'aménagement de toiture végétalisée ou de mur végétalisé.

S'il décide de végétaliser un mur de façade de 100m² et d'aménager une toiture végétalisée sur une surface de 150m² :

	<i>Surface (m²)</i>	<i>Coefficient de biotope</i>	<i>surface éco aménagée</i>
<i>Surface bâtie</i>	150	0	0
<i>Surface imperméabilisée (voie et stationnement)</i>	150	0	0
<i>Surface en espace vert</i>	100	1	100
			0.25 de CBS
<i>Surface mur végétalisé</i>	200	0.3	60
<i>Surface toiture végétalisée</i>	200	0.4	80
TOTAL	400		240
% surface éco-aménagée			60% → 0.6 de CBS