

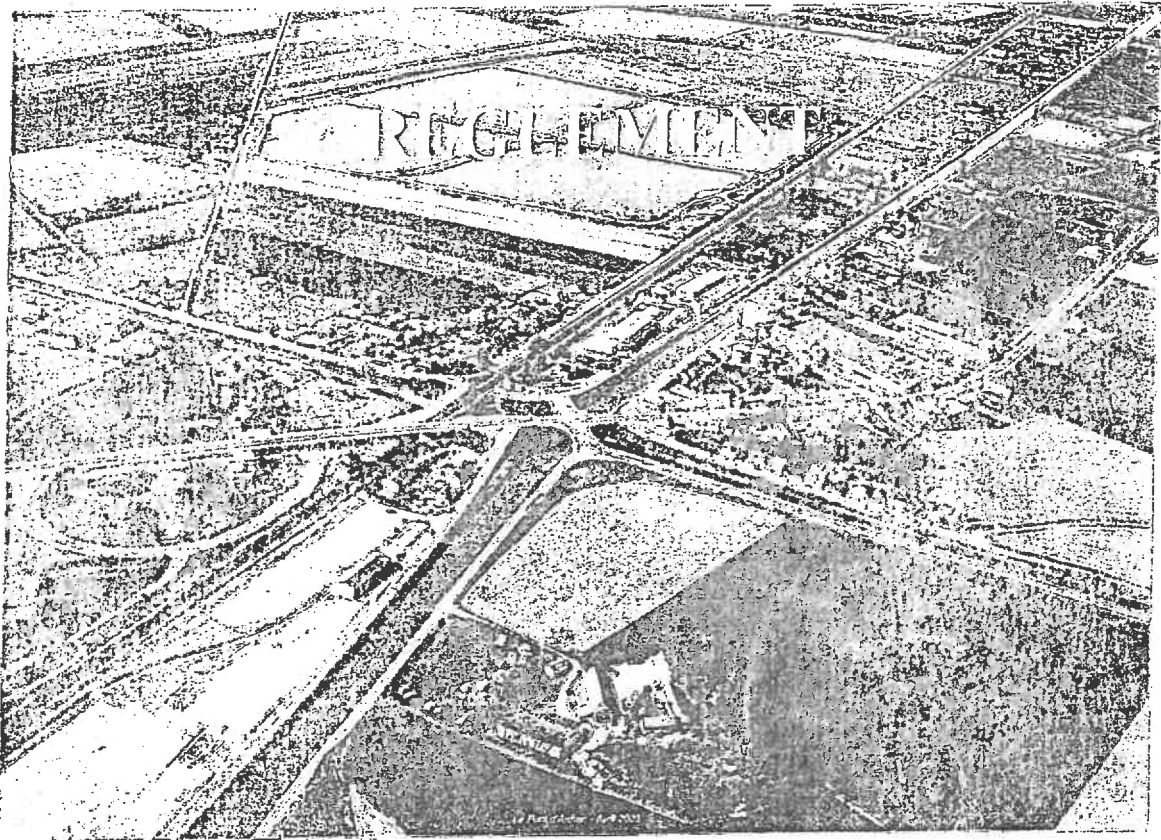


REÇU à la Sous-Préfecture
de CALAIS le

24 OCT. 2014

LES ATTAQUES

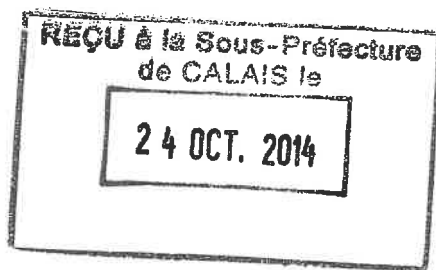
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



C.C.S.O.C.
Communauté de Communes
Sud Ouest du Calaisis

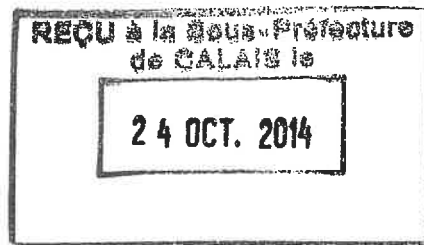
Projet arrêté le : 11 Janvier 2011
Projet approuvé le : 21 décembre 2011
Projet modifié le : 13 Octobre 2014
Président Richard Gosse





Sommaire

INTRODUCTION	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES	6
AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	7
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES	19
AUX ZONES AGRICOLES.....	19
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES	27
AUX ZONES NATURELLES.....	27
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	28
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES	36
AUX ZONES A URBANISER.....	36
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	37
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	44
<i>L'ouverture de la zone à l'urbanisation doit être soumise à la révision simplifiée du P.L.U.</i>	44
EXTRAIT DE LA LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941 PORTANT REGLEMENTATION DES FOUILLES ARCHEOLOGIQUES.....	46
LISTE DES ESSENCES LOCALES ET RECOMMANDEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE	47
LEXIQUE.....	48
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	49



Introduction

Le règlement du plan d'occupation des sols (P.O.S.) avait pour objet de fixer les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Il a été, avec l'ensemble du P.O.S., publié le 18 décembre 1981 et approuvé le 25 août 1983.

La Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (surnommés « loi S.R.U. ») a modifié le code de l'urbanisme.

Désormais la révision du P.O.S. en fera un plan local d'urbanisme (P.L.U.) lorsqu'elle sera approuvée. Tel est l'effet de la révision générale présente.

Le règlement du P.L.U. a pour mission de fixer les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones. Il est composé des textes écrits comme auparavant et des documents graphiques qui en font aussi partie juridiquement.

Le P.L.U. est composé de cinq parties :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic et les orientations du P.L.U.
- Le projet d'aménagement et de développement durable
- Les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs
- Le règlement qui inclut articles et cartographie
- Les annexes

Les orientations d'aménagements et le règlement constituent les parties opposables aux tiers.

En effet, le code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, expose les motifs de limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement. En cas de modification ou de révision, il justifie les changements apportés à ces règles.

Dispositions générales

Article I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Les Attaques.

Article II – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

a) Dispositions du P.L.U.

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

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U, ce sont :

- Les zones UD affectées principalement à l'habitat individuel ou collectif de petite dimension.
- Les zones UE à vocation d'activités économiques.

Les zones agricoles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre A.

Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice comportant les lettres AU précédées de l'indice 1 si les équipements périphériques sont suffisants pour accueillir le projet.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones agricoles dans le titre III, celles des zones naturelles dans le titre IV et celles des zones à urbaniser dans le titre V du présent règlement.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés à l'annexe intitulée « emplacements réservés » ; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

b) Report de divers périmètres à titre d'information :

Sont reportés, à titre d'information, sur les plans de zonage ou de servitudes, conformément à la légende :

- Les zones d'exposition au bruit (plan des servitudes).
- Les zones inondées constatées, il existe des risques d'inondation pour ces secteurs inondables
- Les zones humides

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et adapter les techniques de construction. Le territoire est concerné par un aléa moyen. (cf. carte et plaquette d'information en annexe du dossier).

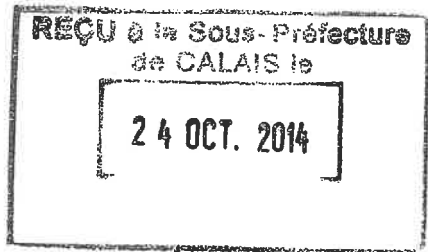
De plus, la commune est concernée par l'aléa sismique de niveau faible ou zone de sismicité 2.

Tous les bâtiments neufs ou existants devront répondre aux règles et aux normes imposées par l'arrêté du 22/10/2010 (réf NOR DEVP1015475A relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments à créer à « risque normal ».

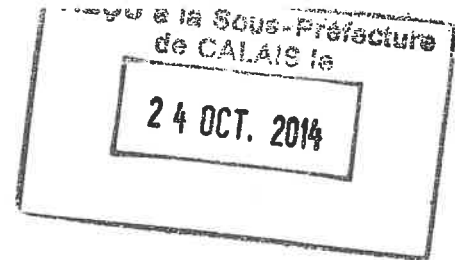
Le délai d'application de ces textes étant fixé au 1 mai 2011.

Article III- ADAPTATIONS MINEURES

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



**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**



CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

UDs : Zone affectée aux équipements sportifs publics.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les annexes de plus de 12 m² de S.H.O.B. ou de plus de 3 mètres de hauteur de faitage.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les maisons mobiles, les chalets démontables et caravanes.
- Les installations de camping et de caravaning ou qui s'y apparentent de par leur mode d'occupation.
- Le stationnement des caravanes de plus de 3 mois.
- Les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit de porcs et les établissements de volailles soumis à la législation sur les installations classées.
- Les caves et sous-sols.

UDs : Toutes occupations ou utilisations non liées directement à des équipements sportifs publics.

Article UD. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Autorisation sous condition de seuil :

Pour les constructions neuves, les reconstructions et les extensions de constructions existantes, le niveau de dalle du rez-de-chaussée doit être au minimum égal au niveau de chaussée au droit de la construction + 40 centimètres.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD. 3 – ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès sur la voie publique doit être unique pour une construction ou un ensemble de constructions.

Des accès multiples pourront éventuellement être admis s'ils se justifient.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages sont interdits. Ceux de 3 à 5 doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II. Voirie.

Les terrains, pour être constructibles, doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile en double sens ne peut avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassages des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Il doit être réservé si nécessaire, la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions de bâtiment.

Article UD. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux pluviales

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

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas (exemple de techniques alternatives de rétention à la parcelle : puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes du site.

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

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

a) Zone desservie par un collecteur et station d'épuration :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. (*Voir le plan de schéma d'assainissement en annexe*).

b) Zone non desservie par un réseau collectif d'assainissement :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement pour des parcelles d'une surface minimale de 750 mètres², l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Article UD. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article UD. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

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

- 5 mètres par rapport à l'alignement obligatoirement pour toutes constructions nouvelles.

- soit à l'alignement de l'emprise publique si les constructions existantes de part et d'autres sont construites sur cette limite.

2. Par rapport aux cours d'eau et watergangs :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 10 m du domaine public fluvial.
- 6 m des berges des cours d'eau et des wateringues.

3. Par rapport au domaine public ferroviaire :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 5 m de la limite de l'emprise du domaine public ferroviaire.
- 10 m de la limite de l'emprise du domaine public ferroviaire pour les constructions à usage d'habitation.

4. Par rapport à la RD943 :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD.943 (art. L111-1-4)
- Les secteurs de l'entrée de ville jusqu'au croisement de la RD943 avec la rue de l'Espérance/ rue d'Andres, dans le sens Calais-Ardres font l'objet d'un dossier loi Barnier, une autorisation de diminution du retrait obligatoire à 35m de l'axe de la RD943.

5. Par rapport à l'A26 :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 100 m de l'axe de l'A26 (art.L111-1-4).

Article UD. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

L'implantation en limite séparative est autorisée sur une seule des limites séparatives.

MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifiée sur ces limites, doit être tel que :

→ La distance comptée horizontalement de l'égout de toit d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres :

$L = H / 2$ avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de faibles volumes (abris de jardin, chenil...) de 12 m² maximum d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur maximum au faîtage peuvent être implantées à 1 mètre des limites séparatives.

Article UD. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

→ Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres afin de permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance est ramenée à 2,5 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume (12m² maximum) et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres (abris de jardin, chenils, etc.). Elle peut également être réduite dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Article UD. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la surface totale du terrain.

Article UD. 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction nouvelle ne peut dépasser 4,5 mètres à l'égout des toitures par rapport au sol naturel.

Les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, etc.).

La hauteur de la construction se calcule à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel au niveau de la façade de la construction projetée.

Article UD. 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les réseaux de distribution électrique et de télécommunication ainsi que leurs branchements doivent être enterrés si les réseaux de desserte le sont.

Les murs et façades :

Les murs et façades auront un aspect :

- Enduits avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant
- Pierres apparentes
- Briques

Sont interdit :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les murs et façades des constructions annexes (telles que garages, abris, dépendances, véranda...), et les extensions seront traités en harmonie avec ceux du bâtiment principal de la parcelle (formes, matériaux, couleurs) ou en bois.

Les parois de véranda pourront être, tout ou en partie, en matériaux transparents.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

La toiture :

Les toitures auront l'aspect tuiles ou ardoises et seront de teinte rouge à noir.

Dans le cas de la réhabilitation d'une toiture existante, le matériau et la forme d'origine pourront être conservés.

Les bâtiments principaux

- A une seule pente sur plus de 80 % sont interdits.

Leur pente doit être comprise entre 20 ° et 50° mais elle pourra être réduite pour les bâtiments à usage de dépôt, d'activité ou d'annexe à une habitation.

En cas d'installation de système domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif et son intégration dans l'architecture. Il en est de même pour les toitures végétalisées et les toitures-terrasses.

Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoire, seront constituées éventuellement par une haie vive de hauteur inférieure à 1,60 mètre ou par un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,20 mètre dont 0,80 mètre pour la partie pleine pourra être mis en place mais la partie à claire-voie devra être masquée par la haie.

Les clôtures sur cour et jardin seront constituées par une haie vive, éventuellement complétées par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.

Il est toléré l'implantation de mur d'intimité sur 5 mètres de longueur à partir de la façade arrière de l'habitation. Ce mur sera du même matériau que la construction principale ou en bois. Il ne dépassera pas 2 mètres de hauteur.

Les haies seront composées d'essences locales telles que précisées en annexe. L'utilisation de résineux tels que Thuya, Leylandii sont à proscrire, ainsi que les essences de peupliers.

Article UD. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement réalisées sur le domaine privé.

Si le sol et le sous-sol le permettent (infiltration possible), les places de stationnement seront réalisées en matériaux poreux.

→ Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé par la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

Modalités d'application

Les places de stationnement seront obligatoirement praticables. Leur largeur sera de 2,50 mètres minimum et la longueur de 5 mètres sauf contraintes particulières.

Les places de stationnement handicapé seront conformes à la législation handicapée.

Article UD. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations dans le domaine public ou les espaces libres devront correspondre à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document. A ce titre, l'emploi de résineux et de peupliers est interdit.
 - Les surfaces libres de toute construction, de stationnements, circulations ou dépôt doivent être obligatoirement plantées et engazonnées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.
 - Toute espèce abattue au sein des éléments du patrimoine végétal à protéger (voir plan de zonage) devra être remplacée par un élément dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.
 - Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places de stationnement.
 - Les espaces verts seront plantés au minimum d'un arbre haute tige pour 100 m² de terrain, sur les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement et non liés aux contraintes d'assainissement individuel.
- De façon générale, l'emplacement de la plantation des arbres sera défini en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant plus de 4,00 m à taille adulte seront plantés à 4.00 m minimum des limites séparatives.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD. 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

24 OCT. 2014

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Les décharges, cimetières de voitures,
- Les constructions provisoires à caractère précaire, baraquements, abris fixes ou mobiles, à l'exclusion de celles nécessaires au déroulement du chantier,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagement des voiries, réseaux et espaces verts,
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles destinées au gardiennage des établissements autorisés.
- Les caves et sous-sols.

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

Autorisation sous condition de seuil :

Pour les constructions neuves, les reconstructions et les extensions de constructions existantes, le niveau de dalle du rez-de-chaussée doit être au minimum égal au niveau de chaussée au droit de la construction + 40 centimètres.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE. 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation.
- Les accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité pour la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères conformément aux règles en vigueur établies par les services compétents.
- Aucun accès n'aura une largeur inférieure à 5 mètres.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Voirie

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

• Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

→ Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

Article UE. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux pluviales

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

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas (exemple de techniques alternatives de rétention à la parcelle : puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes du site.

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

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Zone desservie par un collecteur et station d'épuration :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Zone non desservie par un réseau collectif d'assainissement : En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé pour des parcelles de plus de 750m². Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

Article UE. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
Aucune prescription particulière.

Article UE. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres d'une emprise publique.
- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et de 10 mètres des berges des watergangs.

Article UE. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres : $L = H / 2$ avec un minimum de 5 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour ce calcul des prospects la hauteur des cheminées et des autres éléments ponctuels de superstructure.

Article UE. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, la distance minimale de façade à façade, considérée à partir d'un plan perpendiculaire à chaque fragment de façade, doit satisfaire aux exigences de sécurité.

Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

Article UE. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des bâtiments sur chaque unité foncière créée ne peut dépasser 50%.

Article UE. 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (à l'égout du toit) ne pourra excéder 10 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et économiques, notamment les cheminées et autres superstructures de faible emprise ou de faible volume.

Article UE. 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des constructions, installations et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

Les bâtiments et annexes devront participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

Les bardages devront faire l'objet d'une étude préalable de coloration.

Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoire, seront constituées principalement par un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres dont 0,60 mètre pour la partie pleine, il sera doublé d'une haie vive composée d'essences locales (voir liste en annexe).

Si pour des raisons d'insertion visuelle, un merlon planté est nécessaire, il ne pourra excéder 1.20 m de hauteur et la végétation qui y est plantée sera entretenue pour que l'ensemble ne dépasse pas 3.00 mètres de hauteur.

D'autres dispositifs pourront être acceptés si l'activité implantée le nécessite principalement pour répondre à des préoccupations sécuritaires.

→ Lorsque les réseaux de distribution électrique et de télécommunication sont souterrains, les branchements doivent également être enterrés.

Article UE. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions, installations et activités projetées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, des véhicules du personnel et des usagers.

Les établissements industriels, commerciaux et d'entrepôts devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement déchargement et de manutention sans encombrer la voie publique.

→ Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

Article UE. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

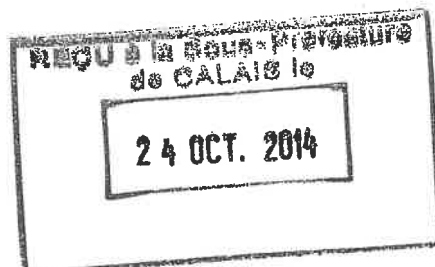
- Les surfaces libres de toute construction, stationnement, circulation ou dépôt doivent être obligatoirement plantées et engazonnées ou traitées en jardin d'agrément.
- Les espaces verts seront plantés au minimum d'un arbre haut tige pour 200 m² de terrain.
- Toute espèce abattue au sein des éléments du patrimoine végétal à protéger devra être remplacée par un élément dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.
- Les plantations existantes non reprise dans les éléments du patrimoine végétal à protéger doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places de stationnement.
- Les plantations ne doivent pas être une gêne en matière de visibilité pour les usagers des voies publiques, notamment aux abords des intersections.

- De façon générale, l'emplacement de la plantation des arbres sera défini en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant plus de 4,00 m à taille adulte seront plantés à 4.00 m minimum des limites séparatives.

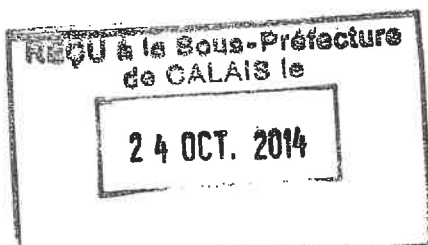
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE. 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Secteur Ai : Secteur en zones inondées constatées

Secteur A1 : Secteur où les sièges d'exploitation, les constructions et les installations agricoles ne sont pas autorisées.

Secteur Ah : Secteur légèrement bâti en zone agricole n'ayant pas un vocation agricole.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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

• Les caves et les sous-sols.

Secteur A1 : Secteur où les sièges d'exploitation, les constructions et les installations agricoles ne sont pas autorisées.

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

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

Les constructions à usages d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilités.

Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural

Les centres équestres, hors activités de spectacle.

Les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.

Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.

Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.

Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.

Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.

Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage représentant un intérêt architectural ou patrimonial aux conditions suivantes réunies:

La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type

d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...). (L123-3-1 du code de l'urbanisme).

La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitation, ou d'accueil pour une activité artisanale. Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination sont répertoriés au plan de zonage. L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

- Les équipements publics de réseaux et voiries.

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de compatibilité avec la destination de la zone ou de liaison avec sa bonne utilisation. Il s'agit notamment sous cette réserve, des antennes de télécommunication, des châteaux d'eau, des éoliennes non destinées à l'autoconsommation, des infrastructures.

Autorisation sous condition de seuil :

Pour les constructions neuves, les reconstructions et les extensions de constructions existantes, le niveau de dalle du rez-de-chaussée doit être au minimum égal au niveau de chaussée au droit de la construction + 40 centimètres.

Secteur Ai : Dans le périmètre des ZIC, le niveau de dalle du rez-de-chaussée doit être au minimum égal au niveau de chaussée au droit de la construction + 50 centimètres.

- Concernant les exploitations agricoles, les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique : exemple stockage des substances et préparation dangereuses devra être adapté au risque).

- Pour les constructions existantes dans ces secteurs :

- Une augmentation de 20 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (y compris annexes et dépendances accolés ou non) est autorisée.
- Une augmentation de 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services.

Secteur Ah :

- La réhabilitation et la confortation du bâti existant.
- L'implantation d'annexes non destinées à l'habitat d'une surface inférieure à 20 mètres².
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que ces extensions soient contiguës au bâti existant et dans la limite d'une surface hors œuvre nette de l'extension inférieure à 20 % du bâti préexistant.
- L'aménagement, la transformation des corps de ferme et les changements de destination de bâtiments existants :

La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt naturel de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité des zones humides existantes et les contraintes s'attachant à ce type d'environnement.

La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitation, ou d'accueil pour une activité artisanale. L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

→ Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

Article A. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en garantissant une pression de caractéristiques suffisantes. Soit à défaut, et à titre provisoire, par un captage, forage, ou puits particulier. Si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

Assainissement

Eaux pluviales

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

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

Exceptionnellement, le constructeur pourra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et

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

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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

Zone non desservie par un réseau collectif d'assainissement :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement pour des parcelles d'une surface minimale de 750 m², l'assainissement individuel est autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires agricoles

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

Toutefois, le rejet des eaux résultant du lavage de la laiterie est autorisé dans le réseau public après traitement.

Article A. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune prescription particulière.

Article A. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

2. Par rapport à la RD943 :

Les constructions autorisées qui ne font pas parties des exceptions prévues à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées à une distance d'au moins 75 m de l'axe de la RD943.

3. Par rapport à l'A26 :

Les constructions autorisées qui ne font pas parties des exceptions prévues à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées à une distance d'au moins 100 m de l'axe de l'A26.

Article A. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Article A. 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription particulière.

Article A. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas, la hauteur d'une habitation ne peut dépasser 4,5 mètres à l'égout des toitures.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité :

La hauteur maximale d'un bâtiment ne peut dépasser 15 mètres.

Les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF etc.) ainsi que les édifices culturels.

La hauteur de la construction se calcule à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel au niveau de la façade de la construction projetée.

Article A. 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant, les formes et aspect extérieur du bâtiment d'origine pourront être reproduits. De même, s'il s'agit d'une extension de moins de 20 % de la surface de la construction initiale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

- Les postes électriques seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux, revêtements et de la toiture.
- Lorsque les réseaux de distribution électrique et de télécommunication sont souterrains, les branchements doivent également être enterrés.

Les murs et façades :

Les murs et façades des constructions à usage d'habitations auront un aspect :

- Enduits avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant
- Pierres apparentes
- Briques

Sont interdit :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

La toiture :

Les bâtiments principaux

A une seule pente sur plus de 80 % sont interdits.

Avec une partie en toit plat de plus de 15 % sont interdits.

Leur pente doit être comprise entre 20° et 50° mais elle pourra être réduite pour les bâtiments à usage agricole, de dépôt, d'activité ou d'annexe à une habitation.

En cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif et son intégration dans l'architecture. Il en est de même pour les toitures végétalisées et les toitures-terrasses.

Les toitures seront de teinte rouge à noire, à l'exception des bâtiments à usage agricole qui pourront être composés d'éléments de couverture de teinte verte.

Dans le cas de la réhabilitation d'une toiture existante, le matériau et la forme d'origine pourront être éventuellement conservés.

Les clôtures :

Les clôtures seront constituées par une haie vive, éventuellement complétées par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.

Les haies seront composées d'essences locales. (Voir liste en annexe).

Lorsque les réseaux de distribution électrique et de télécommunication sont souterrains, les branchements doivent également être enterrés.

Article A. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

→ Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

Article A. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments à usage agricole devront être masqués par un rideau végétal pour lequel l'essence utilisée devra, à maturité, avoir une hauteur équivalente à l'égout de toit du bâtiment.
- Les plantations ne doivent pas être une gêne en matière de visibilité pour les usagers des voies publiques, notamment aux abords des intersections.
- Les alignements de haies et d'arbres préservés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés que si le projet envisagé ne présente pas d'autres solutions. Le linéaire supprimé devra faire l'objet de mesures compensatoires de plantation avec un linéaire équivalent.
- Toute espèce abattue au sein des éléments du patrimoine végétal à protéger devra être remplacée par un élément dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.
- Les résineux ainsi que les peupliers sont à proscrire.
- De façon générale, l'emplacement de la plantation des arbres sera défini en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant 4,00 m à taille adulte seront plantés à 4.00 m minimum des limites séparatives.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

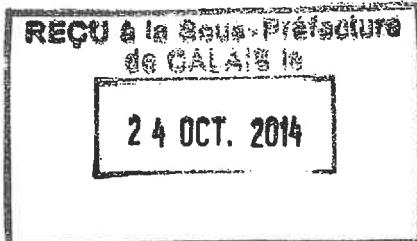
Article A. 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

REÇU à la Sous-Préfecture
de GALAIS le

24 OCT. 2014

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**



CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Secteur NI : Ils correspondent aux zones naturelles à aménager dans le cadre de la trame verte et bleue.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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

Article N. 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

- Les opérations visant à conforter le cadre naturel (plantation, etc.)
- Les équipements légers (démontables) nécessaires à l'exercice des activités agricoles et ne portant pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- La construction de nouvelles huttes de chasse n'est pas autorisée, seule la reconstruction après sinistres des huttes de chasse légalement autorisées.
- Les huttes de chasse pourront être déplacées pour des raisons de sécurité uniquement avec une autorisation préfectorale.
- Les équipements publics de réseaux et voiries.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de compatibilité avec la destination de la zone ou de liaison avec sa bonne utilisation. Il s'agit notamment sous cette réserve, des antennes de télécommunication, des châteaux d'eau, des éoliennes non destinées à l'autoconsommation, des infrastructures.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N. 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription particulière.

Article N. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription particulière.

Article N. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune prescription particulière.

Article N. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article N. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

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

Aucune prescription particulière.

Article N. 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription particulière.

Article N. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments légers à usage agricole ou d'activité :

La hauteur maximale d'un bâtiment ne peut dépasser 15 mètres.

Les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF etc.) ainsi que les édifices culturels.

La hauteur de la construction se calcule à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel au niveau de la façade de la construction projetée.

Article N. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Article N. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Aucune prescription particulière.

ARTICLE N. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations devront correspondre à des essences locales arbustives et arborées ou des bandes enherbées. (Voir la liste des végétaux en annexe).
- Toute espèce abattue au sein des éléments de patrimoine végétal à protéger devra être remplacée par un élément dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.
- Les espaces boisés préservés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et soumis à autorisation de défrichement devront faire l'objet de mesures compensatrices de reboisement avec une surface équivalente.
- L'espace boisé classé délimité sur les documents graphiques est soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N. 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Aucune prescription particulière.

24 OCT. 2014

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

Secteur Nhi : Secteurs en zones inondées constatées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article Nh. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non énumérées à l'article 2 ainsi que :

- Les caves et sous-sols

Secteur Nhi :

- Interdiction de nouvelles constructions.

Article Nh. 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La réhabilitation et la confortation du bâti existant.
- L'implantation d'annexes non destinées à l'habitat d'une surface inférieure à 20 mètres².
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que ces extensions soient contiguës au bâti existant et dans la limite d'une surface hors œuvre nette de l'extension inférieure à 20 % du bâti préexistant.
- L'aménagement, la transformation des corps de ferme et les changements de destination de bâtiments existants :

La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt naturel de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité des zones humides existantes et les contraintes s'attachant à ce type d'environnement.

La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitation, ou d'accueil pour une activité artisanale. L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment.

Autorisation sous condition de seuil :

Pour les constructions neuves, les reconstructions et les extensions de constructions existantes, le niveau de dalle du rez-de-chaussée doit être au minimum égal au niveau de chaussée au droit de la construction + 40 centimètres.

Secteur Nhi : Dans le périmètre des ZIC, le niveau de dalle du rez-de-chaussée doit être

- au minimum égal au niveau de chaussée au droit de la construction + 50 centimètres.
- à + 0.20m par rapport aux plus hautes eaux connues.
- une augmentation de 20m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (y compris annexes et dépendances accolées ou non).
- une augmentation de 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nh. 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Voirie

→ Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

Article Nh. 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux pluviales

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

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

Toutefois, lorsque les contraintes du sol et des sous-sols ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Il est outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Zone desservie par un collecteur et station d'épuration

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Zone desservie par un réseau collectif d'assainissement

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement pour des parcelles d'une surface minimale de 750 mètre², l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

S'il existe un schéma de raccordement à un réseau collectif, ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires agricoles

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

Article Nh. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune prescription particulière.

Article Nh. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement pour toutes constructions nouvelles.

Aucune construction nouvelle ou extension de construction ne peut être édiflée en avant du nu bâti existant attenant.

Article Nh. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article Nh. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

Article Nh. 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription particulière.

Article Nh. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 4,5 mètres à l'égout de toiture.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la hauteur à l'égout de toiture ne peut dépasser 8 mètres.

Les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF etc...) ainsi que les édifices culturels.

La hauteur de la construction se calcule à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel au niveau de la façade de la construction projetée.

Article Nh. 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- En cas de réhabilitation ou de reconstruction d'un bâtiment existant, les formes et aspect extérieur du bâtiment d'origine pourront être reproduits. De même, s'il s'agit d'une extension de moins de 20 % de la surface de la construction initiale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux, revêtements et de la toiture.
- Lorsque les réseaux de distribution électrique et de télécommunication sont souterrains, les branchements doivent également être enterrés.

Les murs et façades :

Les murs et façades des constructions à usage d'habitation auront un aspect :

- soit enduites avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant
- soit en pierres apparentes
- soit en briques

Sont interdit :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés tels que les clapiers, les poulaillers, les abris etc. réalisés avec des moyens de fortune.

Les murs et façades des constructions annexes (telles que garages, abris, dépendances, véranda...), et des extensions seront traités en harmonie avec ceux du bâtiment principal de la parcelle (formes, matériaux, couleurs). Les parois de véranda pourront être, tout ou en partie, en matériaux transparents.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

La toiture :

Les bâtiments principaux

→ A une seule pente sur plus de 80 % sont interdits.

Leur pente doit être comprise entre 20° et 50° mais elle pourra être réduite :

- Pour les bâtiments à usage agricole, de dépôt, d'activité ou d'annexe à une habitation.

En cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif et son intégration dans l'architecture. Il en est de même pour les toitures végétalisées et les toitures-terrasses.

Les toitures seront de teinte rouge à noire, à l'exception des bâtiments à usage agricole qui pourront être composés d'éléments de couverture verte.

Dans le cas de la réhabilitation d'une toiture existante, le matériau et la forme d'origine pourront être éventuellement conservés.

Les clôtures :

Les clôtures seront constituées par une haie vive, éventuellement complétées par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.

Les haies seront composées d'essences locales.

Un mur d'intimité de 4 mètres de longueur et 2 mètres de hauteur pourra être implanté dans le prolongement arrière des pignons d'habitation.

Article Nh. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Aucune prescription particulière.

Article Nh. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Les alignements de haies et d'arbres préservés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés que si le projet envisagé ne présente pas d'autres solutions. Le linéaire supprimé devra faire l'objet de mesures compensatrices de plantation avec un linéaire équivalent.

• Toute espèce abattue au sein des éléments du patrimoine végétal à protéger devra être remplacée par un élément dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh. 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.



**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

24 OCT. 2014

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les constructions à usage de commerce, hôtellerie, restauration, artisanat, bureaux et de services de plus de 1000 mètres² de S.H.O.N.
- Les activités industrielles.
- Les maisons mobiles, les chalets démontables et caravanes.
- Les installations de camping et de caravaning ou qui s'y apparentent de par leur mode d'occupation.
- Les installations liées à l'activité agricole.
- Les caves et les sous-sols.

Article 1AU. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Autorisation sous condition de seuil :

Pour les constructions neuves, les reconstructions et les extensions de constructions existantes, le niveau de dalle du rez-de-chaussée doit être au minimum égal au niveau de chaussée au droit de la construction + 40 centimètres.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU. 3 – ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Accès

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

Des accès multiples pourront éventuellement être admis s'ils se justifient.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

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

Voirie

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

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile en double sens ne peut avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassages des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

→ Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

Article 1AU. 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux pluviales

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

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas (exemple de techniques alternatives de rétention à la parcelle : puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes du site.

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

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Zone desservie par un collecteur et stagnation et station d'épuration :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Zone non desservie par un réseau collectif d'assainissement :

Toute construction devra obligatoirement évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, vers une station d'épuration provisoire desservant l'ensemble de la zone AU. Ce dispositif devra être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public, dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Article 1AU. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article 1AU. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

- 5 mètres **minimum** par rapport à l'alignement pour toutes constructions nouvelles.

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique avec un retrait au moins égal à :

- 5 mètres **minimum** par rapport à l'alignement de toutes constructions nouvelles.

2. Par rapport à la RD943 :

Dans le cas de constructions riveraines d'une route à grande circulation soumise à l'application du L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, il faut appliquer les reculs prévus par la Loi Barnier (à défaut de dossier d'étude « Loi Barnier » justifiant la réduction du recul imposé par la Loi).

La zone 1AU située derrière la mairie, rue de l'Espérance fait l'objet d'un dossier Loi Barnier autorisant une diminution du retrait obligatoire de 35m de l'axe de la RD943.

Article 1AU. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est, qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur une limite séparative est possible.

3. Par rapport aux cours d'eau et watergangs :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 10 m du domaine public fluvial.
- 6 m des berges des cours d'eau.

Marges d'isolement :

La distance comptée horizontalement de l'égout de toit d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :

$L = H / 2$ avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de faibles volumes (abris de jardin, chenil...) de 12 m² maximum d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur maximum au faîtage peuvent être implantées à 1 mètre des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

→ Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres afin de permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance est ramenée à 2,5 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume (12m² maximum) et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres (abris de jardin, chenils, etc.). Elle peut également être réduite dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Article 1AU. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface des parcelles.

Article 1AU. 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction ne peut dépasser ~~4,5 mètres~~ 5.40 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur de la construction se calcule à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel au niveau de la façade de la construction projetée.

Article 1AU. 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les réseaux de distribution électrique et de télécommunication ainsi que les branchements doivent être enterrés.

Les murs et façades :

Les murs et façades auront un aspect :

- Enduits avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant
- Pierres apparentes
- Briques

Sont interdit :

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

Les murs et façades des constructions annexes (telles que garages, abris, dépendances, véranda...), et des extensions seront traités en harmonie avec ceux du bâtiment principal de la parcelle (formes, matériaux, couleurs) ou en bois.

Les parois de véranda pourront être, tout ou en partie, en matériaux transparents.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

La toiture :

Les toitures auront l'aspect tuiles ou ardoises et seront de teinte rouge à noir.

Dans le cas de la réhabilitation d'une toiture existante, le matériau et la forme d'origine pourront être conservés.

Les bâtiments principaux :

- ~~A une seule pente sur plus de 80 % sont interdits.~~

Leur pente doit être comprise entre 20 ° et 50° mais elle pourra être réduite pour les bâtiments à usage de dépôt, d'activité ou d'annexe à une habitation.

En cas d'installation de système domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif et son intégration dans l'architecture. Il en est de même pour les toitures végétalisées et les toitures-terrasses.

Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoire, seront constituées éventuellement par une haie vive de hauteur inférieure à 1,60 mètre ou par un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,20 mètre dont 0,80 mètre pour la partie pleine pourra être mis en place mais la partie à claire-voie devra être masquée par la haie.

Les clôtures sur cour et jardin seront constituées par une haie vive, éventuellement complétées par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.

Il est toléré l'implantation de mur d'intimité sur 5 mètres de longueur à partir de la façade arrière de l'habitation. Ce mur sera du même matériau que la construction principale ou en bois. Il ne dépassera pas 2 mètres de hauteur.

Les haies seront composées d'essences locales telles que précisées en annexe. L'utilisation de résineux tels que Thuya, Leylandii sont à proscrire, ainsi que les essences de peupliers. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou groupées, l'aménageur devra proposer et mettre en place un traitement uniforme des clôtures.

Article 1AU. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement sur le domaine privé.
- Si le sol et le sous-sol le permettent (infiltration possible), les places de stationnement seront réalisées en matériaux poreux.

→ Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

Article 1AU. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations dans le domaine public ou les espaces libres des opérations d'aménagement devront correspondre à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document. A ce titre, l'emploi de résineux et de peupliers est interdit.
- Les surfaces libres de toute construction, stationnement, circulation ou dépôt doivent être obligatoirement plantées et engazonnées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.
- Dans les opérations d'aménagement à usage d'habitation réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha. Les espaces verts communs devront représenter 10 % de la surface du projet.
- Toute espèce abattue au sein des éléments du patrimoine végétal à protéger (voir plan de zonage) devra être remplacée par un élément dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.
- Les plantations existantes non reprises dans les éléments du patrimoine végétal à protéger doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places de stationnement.
- Les espaces verts seront plantés au minimum d'un arbre haute tige pour 100 m² de terrain, sur les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement et non liés aux contraintes d'assainissement individuel.
- Les plantations ne doivent pas être une gêne en matière de visibilité pour les usagers des voies publiques, notamment aux abords des intersections.

- De façon générale, l'emplacement de la plantation des arbres sera défini en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant plus de 4,00 m à taille adulte seront plantés à 4.00 m minimum des limites séparatives.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU. 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU
L'ouverture de la zone à l'urbanisation doit être soumise à la révision simplifiée du P.L.U.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS
Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

Article 2AU. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les opérations visant à conforter le cadre naturel (plantation, etc.)
- Les équipements légers (démontables) nécessaires à l'exercice des activités agricoles et ne portant pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les équipements publics de réseaux et voiries.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU. 3 – ACCES ET VOIRIE
Sans objet.

Article 2AU. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Sans objet.

Article 2AU. 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS
Sans objet.

Article 2AU. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

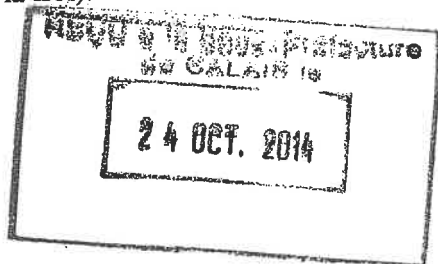
- 5 mètres par rapport à l'alignement pour toutes constructions nouvelles.

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique avec un retrait au moins égal à :

- 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes constructions nouvelles.

Dans le cas de constructions sur un terrain d'angle, l'un des pignons pourra être implanté en limite du domaine public, en aucun cas il ne pourra s'agir de la façade principale. Aucune saillie ou encorbellement n'est autorisée sur l'emprise du domaine public.

Dans le cas de constructions riveraines d'une route à grande circulation soumise à l'application du L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, il faut appliquer les reculs prévus par la Loi Barnier (à défaut de dossier d'étude « Loi Barnier » justifiant la réduction du recul imposé par la Loi).



Article 2AU. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est, qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur une limite séparative est possible.

2. Par rapport aux cours d'eau et watergangs :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 10 m du domaine public fluvial.
- 6 m des berges des cours d'eau.

Marges d'isolement :

La distance comptée horizontalement de l'égout de toit d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :

$L = H / 2$ avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de faibles volumes (abris de jardin, chenil...) de 12 m² maximum d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur maximum au faîtage peuvent être implantées à 1 mètre des limites séparatives.

Article 2AU. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 2AU. 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article 2AU. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 2AU. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

Article 2AU. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

Article 2AU. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU. 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

EXTRAIT DE LA LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941 PORTANT REGLEMENTATION DES FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Annexe au règlement

Extrait de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques

TITRE III – DES DECOUVERTES FORTUITES –

ARTICLE 14

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Secrétaire Général des beaux-arts ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découvert sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Le secrétaire général des beaux-arts peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.

ARTICLE 15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au chapitre I^{er} et II du présent décret.

A titre provisoire, le Secrétaire Général des beaux-arts peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.

Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été effectuées sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

LISTE DES ESSENCES LOCALES ET RECOMMANDEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE

ARBRES

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Boquetier (*Malus sylvestris*)
 Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
 Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
 Charme (*Carpinus betulus*)
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 Chêne sessile (*Quercus petraea*)
 Erable champêtre (*Acer campestre*)
 Erable sycomore (*Acer campestre*)
 Erable plane (*Acer platanoides*)
 Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
 Hêtre (*Fagus sylvatica*)
 Merisier (*Prunus avium*)
 Noyer commun (*Juglans regia*)
 Poirier sauvage (*Pyrus pyraeaster*)
 Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
 Saule blanc (*Salix alba*)
 Saule osier (*Salix alba viminalis*)
 Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
 Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
 Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
 Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers
 Poiriers
 Cerisiers
 Pruniers

(Variétés régionales)

Voir Centre Régional de Ressources
 Génétiques 03 20 67 03 51

ARBUSTES

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
 Aubépines (*Crataegus monogyna et laevigata*)
 Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
 Bourdaine (*Frangula alnus*)
 Buis (*Buxus sempervirens*)
 Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 Eglantier (*Rosa canina*)
 Eleagnus (*Eleagnus angustifolia*)
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)
 Houx (*Ilex aquifolium*)
 Lilas commun (*Syringa vulgaris*)
 Lyciet (*Lycium barbarum*)
 Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
 Noisetier (*Coryllus avellana*)
 Prunellier (*Prunus spinosa*)
 Saule cendré (*Salix cinerea*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Sureau noir (*Sambucus nigra*)
 Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
 Viorne (*Viburnum lantana*)
 Viorne obier (*Viburnum opulus*)

PLANTES GRIMPANTES

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
 Glycine (*Wisteria sinensis*)
 Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
 Lierre (*Hedera helix*)
 Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)

LEXIQUE

- **Alignement** : limite entre le domaine public routier et les propriétés privées.
- **Emprise publique** : espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires etc.
- **Façade principale** : façade où se situe l'entrée principale.
- **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.
- **Voies** : cette notion correspond à toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publiques ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemin, etc.).
- **Voie privée** : voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.
- **Limite séparative** : Limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

PRECAUTIONS A PRENDRE

(Extrait de la plaquette présente en annexe de ce dossier)

• Constructions nouvelles

Identifier la nature du sol

Dans les zones potentiellement sensibles au retrait gonflement (carte départementale sur www.argiles.fr), il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol avant toute construction. Cette analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Adapter les fondations :

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20m en fonction de la sensibilité du sol.
- Assurer l'homogénéité d'ancrage de ces fondations sur les terrains en pente (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont).
- Eviter les sous-sols partiels.
- Préférer les sous-sols complets, radiers aux planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (hautes et bas) et verticaux (poteaux d'angles) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

• Constructions existantes

Eviter les variations localisées d'humidité

- Eviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations.
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées.
- Eviter les pompes à usages domestiques.
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti évaporation, géomembrane...).
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Plantations d'arbres

- Eviter de planter des arbres avides d'eau (saule pleureurs, peupliers, etc...) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes.
- Attendre le retour de l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un sol récemment défriché.