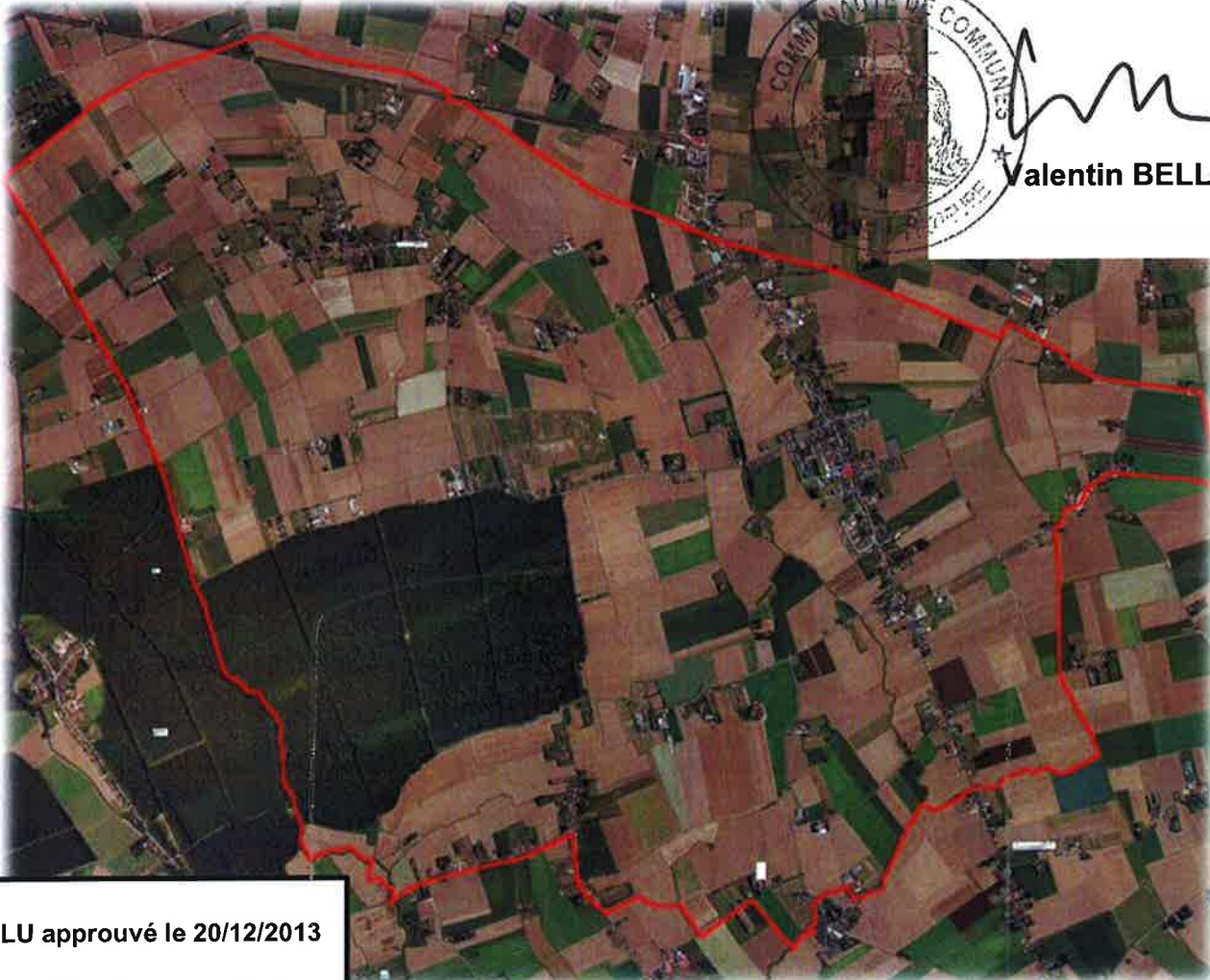


**Communauté de Communes
de Flandre Intérieure**

Centre directionnel
41, avenue du Maréchal de Lattr
Tassigny
59 190 HAZEBROUCK

Le Vice-Président



Valentin BELLEVAL

PLU approuvé le 20/12/2013

Modification prescrite le
30/03/2015

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIEUX-BERQUIN
MODIFICATION DE DROIT COMMUN**

Dossier d'Enquête publique

Du jeudi 9 février au vendredi 10 mars 2017 inclus




Valentin BELLEVAL

COMMUNE DE VIEUX-BERQUIN

MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE :

Note de présentation non technique

Notice explicative

Règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2013 et en vigueur à ce jour

Registre d'enquête publique

Note sur les textes qui régissent l'enquête publique

Liste des personnes publiques associées et Lettre de consultation

Synthèse des avis des personnes publiques associées et réponses

Bilan de la concertation publique et de la consultation des personnes publiques associées

Délibération du Conseil Municipal de VIEUX-BERQUIN du 23/02/2015 sollicitant de la CCFI la mise en œuvre d'une procédure de modification portant augmentation des droits à construire

Délibération du Conseil Communautaire du 30/09/2014 relative à la révision des PLU, des POS et des cartes communales, et à l'élaboration d'un PLUi

Délibération du Conseil Communautaire du 30/03/2015 prescrivant une procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de VIEUX-BERQUIN

Courrier du Tribunal Administratif de Lille désignant les commissaires enquêteurs

Arrêté du 04/01/2017 prescrivant l'enquête publique sur la modification du PLU de la commune de VIEUX-BERQUIN

Copies des publications des avis d'enquête publique dans la presse

Affiche de l'avis d'enquête publique

NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

Note de présentation non technique au titre de l'article L.123-12 du Code de l'Environnement

Maître d'ouvrage : Communauté de communes de Flandre Intérieure, Centre directionnel, 41 avenue du Maréchal Delattre De Tassigny, Hazebrouck

Objet de l'enquête : Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIEUX-BERQUIN, 8 Grand Place. L'objet de l'enquête publique est la majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans les zones « Ah » et « Nh », de l'application des règles du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Vieux-Berquin appartient à la Communauté de Communes de Flandre Intérieure regroupant un total de 50 communes. La ville de Vieux-Berquin, d'une superficie de 26,19 km², est composée de 2 497 habitants (Insee, Recensement de 2013). Selon l'Atlas des Paysages de la Région Nord-Pas-de-Calais, le territoire de Vieux-Berquin appartient à l'entité paysagère de la « Plaine de la Lys ».

La commune se situe en Bailleul et Hazebrouck. Elle bénéficie d'une **bonne desserte** et d'une **structure viaire importante**, composée :

- de nombreuses routes départementales qui relient l'ensemble du territoire aux communes limitrophes (RD 947, RD23, RD 53, RD 69 et RD 89 ;
- au Nord, d'une route nationale qui la relie à Bailleul à l'Est et à Hazebrouck à l'Ouest ;
- de l'autoroute A25 Lille-Dunkerque, dont l'échangeur se trouve à environ 6,5 kilomètres.

La distance entre le centre bourg et les deux hameaux de Sec-Bois et de Caudescure est importante : elle est de l'ordre de plus de 4,5 kilomètres, faisant de la voiture le mode de déplacement prédominant.

La **structure urbaine de la commune de Vieux-Berquin** se décompose en quatre entités :

- **Le centre-bourg**, importante zone agglomérée, organisée autour de la place publique, d'équipements publics et de nombreuses activités qui s'étirent le long de la route départementale 947.
- **Les hameaux** : le principal, **Sec-Bois**, s'est développé le long de la rue de Vieux-Berquin. Celui de **Caudescure**, partagé avec la commune de Merville, présente également un développement très linéaire le long de la rue de Caudescure.
- **Un «écart»**, au croisement de la route départementale 947 et de la rue Sec-Bois. Il présente une petite concentration urbaine d'une bonne dizaine d'habitations organisée autour du carrefour. A l'exception de la gare, située sur la commune voisine de Strazeele, il est dépourvu d'équipements et de commerces.
- **Le bâti dispersé** est l'une des caractéristiques urbaines majeures de la commune, qui s'observe déjà sur les plans anciens du XVIII^e siècle. Ce mitage s'enracine sur la grande majorité des voies.

L'évolution urbaine de la commune de Vieux-Berquin de ces dernières décennies a plutôt favorisé le renforcement du centre-ville à travers trois types d'habitat, plus ou moins consommateurs d'espace, et classés par ordre croissant :

- les logements en lots libres diffus d'une densité moyenne de 6 logements à l'hectare ;

- les logements en lotissements pavillonnaires, dont la densité moyenne se limite à 14 logements à l'hectare ;
- les logements groupés en accession ou en location, dont la densité moyenne atteint 30 logements à l'hectare.

En termes d'équipements publics, la commune est en capacité de répondre aux besoins de sa population. Sur le secteur du centre bourg, les équipements publics se concentrent aux abords de la Grand-Place (Mairie, Eglise, Structures scolaires et Cantine, Médiathèque, Salle des fêtes et Salle Polyvalente). Sur le secteur du hameau de Sec-Bois, la présence d'équipements (Eglise, Structures scolaires, Terrain de sports et Salle des fêtes) témoigne d'une autonomie partielle de ce hameau. Sur le secteur du hameau de Caudescure, aucun équipement public n'est présent. Le hameau est animé par la présence du cimetière et de l'ancienne église transformée en lieu culturel située sur la commune de Merville.

Les activités se dispersent sur l'ensemble du territoire communal avec une concentration toutefois notable sur le centre bourg, aux abords de la place, et sur le long de la route départementale 947, plutôt au Sud en direction de Neuf-Berquin. La présence d'une zone d'activités participe à l'animation urbaine du linéaire de la route départementale 947. On dénombre encore 41 exploitations agricoles réparties sur l'ensemble du territoire communal. Le centre bourg n'en abrite plus.

Les Plans Locaux d'Urbanisme respectent les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, que l'on peut résumer par : le principe d'équilibre, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, le principe de respect de l'environnement. Ils doivent être selon les cas compatibles ou conformes avec les documents supracommunaux lorsqu'ils existent.

En l'espèce, la commune de VIEUX-BERQUIN est concernée par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale de Flandre Intérieure), le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Artois-Picardie, le SAGE (Schéma d'aménagement de gestion de l'eau) de la Lys, la Trame Verte et Bleue du SCOT de Flandre Intérieure, le Schéma Régional de l'Eolien.

Selon l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant, d'un règlement, d'un zonage et d'annexes.

Selon l'article R.153-8 du code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement.

Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 132-1 du code de l'urbanisme, à savoir les éléments portés à la connaissance de l'autorité compétente par le préfet.

Le dossier comprend donc un rapport de présentation, qui a pour objet d'apporter une connaissance générale du territoire et d'identifier les besoins et enjeux du développement de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues.

Il est également composé d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Ce document a pour fonction de présenter le projet d'aménagement de la municipalité pour les années à venir.

Ces orientations générales concernent l'organisation du territoire communal ; elles définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux problématiques de la commune et des mesures de préservation à ses atouts.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de VIEUX-BERQUIN s'articule autour de deux axes forts déclinés en orientations :

- **La prise en compte de l'environnement et des paysages :**
 - Préserver les composantes structurantes du paysage rural de plaine de la Lys au sein de la commune ;
 - Renforcer les cœurs de nature du centre et des hameaux ;
 - Pérenniser les éléments identitaires au sein de la commune.
- **Le projet d'aménagement et de développement urbain :**
 - Maintenir un développement démographique équilibré et cohérent ;
 - Diversifier et qualifier l'offre de logement ;
 - Renforcer l'attractivité des espaces publics de toutes les entités urbaines ;
 - Favoriser la diversification des modes de déplacements pour réduire l'émission des gaz à effet de serre ;
 - Permettre le développement harmonieux de toutes les activités économiques compatibles avec l'identité rurale de Vieux-Berquin ;
 - Participer au développement du tourisme vert dans le Pays Cœur de Flandre.

Le 30 mars 2015, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure a approuvé par la délibération n°2015/051 une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIEUX-BERQUIN, document approuvé le 20 décembre 2013. La Communauté de Communes de Flandre Intérieure a prescrit l'enquête publique sur la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIEUX-BERQUIN, par arrêté n°2017/007 du 16/01/2017.

La modification vise une augmentation du droit à construire. En effet, la limite d'extension en habitat diffus (zone « Ah » et « Nh »), figurant au Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de VIEUX-BERQUIN, et fixée à 150 m² est trop basse. Le projet de modification vise à étendre cette possibilité à un seuil de 195 m², soit une majoration supérieure à 20%.



NOCTICE EXPLICATIVE

Région Nord / Pas-de-Calais
Département du Nord
Arrondissement de Dunkerque

Commune de Vieux-Berquin


Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

NOVEMBRE 2016

Le Vice Président



Valentin Bellval



Région Nord / Pas-de-Calais
Département du Nord
Arrondissement de Dunkerque

Commune de Vieux-Berquin

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

NOVEMBRE 2016

LISTE DES PIÈCES :

Rapport de Présentation

Règlement

Région Nord / Pas-de-Calais
Département du Nord
Arrondissement de Dunkerque

Commune de Vieux-Berquin

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Novembre 2016

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Ad'AUC

Ludovic DURIEUX, Urbaniste Architecte
130 rue des Coquelicots
59000 LILLE

T. 03 20 37 03 81

La procédure de modification de droit commun est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose et lorsque la modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU),

- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

- Soit de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Le Sommaire

page 1

La Procédure

page 2

La Délibération

page 3

Le Projet de Modification

page 4

PLU - La procédure de modification : articles L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme

Publicité

- * Affichage en mairie et/ou EPCI pdt 1 mois
 - * Mention dans un journal
 - * Publication au recueil des AA si + de 3500 habitants
- R.153-20 et svts (1)**

Saisine externe

Initiative du président de l'EPCI ou maire pour engager la procédure
 Arrêté qui définit les objectifs poursuivis et modalités de concertation
L.153-37
 En cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone, délibération motivée, justifiant l'utilité de cette ouverture
L.153-38

Élaboration du projet de modification et exposé des motifs
 Rapport de présentation (+ l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU si atteinte de manière significative d'un site Natura 2000 cf R.121-16.1.) + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification
L. 153-40

- * Publication d'un avis de mise à enquête publique dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête

Arrêté de l'EPCI ou du maire pour mise à l'enquête publique du projet de PLU
L. 153-19

Joint à l'EP

Enquête publique / Rapport du commissaire enquêteur
2 mois

Modifications éventuelles
L.153-43

- * Affichage en mairie et/ou EPCI pdt 1 mois
 - * Mention dans un journal
 - * Publication au recueil des Actes Administratifs si commune de + 3500 habitants
- R.153-20 et svts (1)**

Délibération de l'EPCI ou CM pour approbation PLU
L.153-43 et svt

Notification:
 * aux PPA visées aux L.132-7 et L.132-9
 * saisine de l'AE pour EE cas par cas (L.104-2 et R.104-8)

Avis des PPA + AE:
 délai de 3 mois pour rendre l'avis, au-delà, avis réputé favorable
Dérogation L.142-4 (et sv) hors ScoT
Avis
 * du ScoT
 * de la CDNPS

Opposabilité
 PLU devient exécutoire dès la publication et la transmission au Préfet ou 1 mois après la transmission au Préfet et publicité si hors ScoT et PLU=PLU - L.153-23 (1) et L.123-15

P A C

(1) A compter du 1er janvier 2020, la publication prévue au 1^{er} al. de l'article L. 2131-1 du CGCT s'effectue sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 129-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Le document demeure consultable en maine ou au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées.

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Vieux-Berquin

RAPPORT DE PRÉSENTATION

LA DÉLIBÉRATION DE LA CCFI

P3

Novembre 2016

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE FLANDRE INTERIEURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FLANDRE INTERIEURE

CONSEIL DE COMMUNAUTE DU LUNDI 30 MARS 2015
DELIBERATION 2015/031

Objet : Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Vieux-Berquin

Séance du trente mars deux mille quinze à dix-huit heures trente.

Le Conseil de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure s'est réuni en la Salle des Augustins à Hazebrouck, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BATAILLE, Président, sur la convocation qui lui a été faite le vingt mars deux mille quinze.

Présents (176) : François AMPEN – Marc DENEUCHE – Bénédicte CREPEL – Bernard HEYMAN – Catherine DERANCKE – Collette HUS – Damien DENNEUJDT – Joël DECAT – Bruno DELBREL – Jean-Luc FACHÉ – Patrick MOONE – Régis DUQUENOY – Pierre BOURGEOIS – Danielle MAMMETZ – Bernadette POPPELIER – Marie DEHEELE – Brigitte VANHERSEL – Fabrice DUHOOD – Sandrine KRISNAERT – Bruno COSSART – Philippe MASQUELIER – Gérard MARIS – Franck BLOMMIE – Emmanuel DEBAECKER – Béatrice CHARWAERT – Jean-Pierre BAILLEUL – Christine RETINAERT – Valentin BELLEVAL – Fabrice PENLÉN – Laurence PHEWAERT – David LESAGE – Philippe GRANTOIS – Olivier DASSONNEVILLE – Michiel LABITTE – Odile SCHIRCKE – Pascal DECOOPMAN – Françoise POLNECO – Yves DENOUE – Jean-Luc CAPPARTY – Samuel BEVER – Dominique WALBROU – Jacques HERMANT – Yves DELFOUE – Béatrice DESCAMPS – Jérôme DARIQUES – Marie-France QUAEGBELUR – Bernard DEBEGNY – Roger LEMAIRE – Janine JOUSSON – Fabrice DELANNON – Monique GRYSOY – Pascal CODRON – Jean-Claude MICHEL – Dominique DERAY – Jean-Luc DEBERT – Stéphane DEUSAERT – Joël FOURNIER – Jacques HUMIZ – César STORET – Jean-Pierre VARLET – Marie-Madeleine CAMPAGNE – Jean-Pierre DZADZAK – Carole DELAIRE – Jean-Pierre BATAILLE – Anne DECOOL – Jean-Luc BARET – Joël DEVOS – Dorothée DEBRUYNE – Irène VISTICOT – Jean-Paul SALOME – Cécile BOUQUET – Eric SMAL (jusqu'à 21 h 35) – Emmanuel VERMEULEN – Anne VANPEENE – Emilda KOCH – Christian BELLYNCK

Absents suppléés (3) : Jacques NUNS par Bruno COSSART – Bernard DELASSUS par Franck BLOMMIE – Laurence BARROIS par Emmanuel VERMEULEN

Procureurs (11) : Jean-Guy BOMMELAERE à Bernard HEYMAN – Sébastien MALESYS à Marc DENEUCHE – Ghislaine PETITPREZ à Collette HUS – Nancy MILITAO à Joël DECAT – Cécilia LEGIENE à Valentin BELLEVAL – Sabine TRYHOEN à Jean-Pierre BAILLEUL – Jacqueline VANDAELE à Bernard DEBAECKER – Pascal LASSUE à Jean-Luc DEBERT – Daniel DOYER à Michiel LABITTE – Elisabeth GRESSIER à Joël DEVOS – Eddie ROULIER à Pascal DECOOPMAN

Effectif du Conseil de Communauté : 88

Votants : 86

Séance de séance : Emilda KOCH

Le Président soussigné, certifie qu'un extrait de la présente délibération a été affiché à la Communauté de Communes de Flandre Intérieure, conformément aux dispositions de l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.



DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE FLANDRE INTERIEURE

SEANCE DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 30 MARS 2015 DELIBERATION 2015/031

Objet : Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Vieux-Berquin

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L.123-13-1 et L.123-13-2

Vu la délibération du Conseil Municipal de Vieux-Berquin en date du 23 février 2015, sollicitant de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure la mise en œuvre d'une procédure de modification portant suppression des droits à construire.

Vu le Plan Local d'Urbanisme applicable à la Commune de Vieux-Berquin approuvé le 20 décembre 2013.

Considérant que la limite d'extension d'habitation en habitat diffus zones Ah et N(h), figurant au PLU opposable de la commune de Vieux-Berquin est fixée à 150 m² est trop basse.

Considérant que la commune souhaite élargir cette possibilité à un seuil de 195m².

Considérant que cette majoration de droit à construire est supérieure à 20%.

Considérant que cette procédure, impactant la commune de Vieux-Berquin doit être réalisée par la Communauté de Communes de Flandre Intérieure.

Considérant qu'il y a lieu d'initier une procédure de modification de droit commun du PLU opposable de la Commune de Vieux-Berquin.

Considérant qu'il y a lieu d'initier une procédure de modification du PLU applicable sur le territoire de la Ville de Vieux-Berquin en application des articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme afin de porter correction de cas erreurs matérielles.

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme et afin d'associer les habitants, ainsi que toutes les personnes concernées, il convient également d'engager une concertation dont les modalités seront les suivantes :

- information sur le site internet de la commune
- information sur le site internet de la CCFI
- mise à disposition d'un dossier et d'un registre pour recueillir l'avis de la population en mairie et en CCFI (Pôle Aménagement et Développement)

Considérant que conformément au Code de l'Urbanisme, un dossier intégrant le projet de modification, l'exposé des motifs et le cas échéant l'avis des personnes sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, à la Communauté de Communes et à la mairie de Vieux-Berquin.

Il vous est proposé :

- de prescrire une modification de droit commun du PLU applicable à la Ville de Vieux-Berquin
- d'autoriser Monsieur Le Président à signer au nom et pour le compte de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

ADOpte A L'UNANIMITE

Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

Séance du Conseil de Communauté,
A Hazebrouck, le 30 mars 2015
Pour extrait certifié conforme,

Le Président



Delibération rendue exécutoire
compte-terru de la transmission en Sous-Prefecture de Dunkerque le : 03 AVR. 2015
et de la publication ou notification le : 03 AVR. 2015

Le Président



1 - LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Le PLU de Vieux-Berquin a été approuvé le 20 décembre 2013.

Le présent projet de modification de droit commun porte sur l'augmentation des droits à construire dans les zones d'habitat diffus (Ah et Nh).

2 - LES DOCUMENTS CONCERNÉS

Le projet de modification de droit commun ne concerne que le règlement des zones A et N.

Les autres documents du PLU restent inchangés.

3 - LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

La pratique du règlement révèle que la limite d'extension des habitations en habitat diffus (zones Ah et Nh) fixée à 150 m² est trop basse.

En effet, au regard de la taille déjà importante du bâti traditionnel, elle empêche l'amélioration du confort des habitations existantes et la création de garage. Les constructions qui présentent déjà une surface de 130 ou 140 m² voient leurs marges de progression très réduites.

Pour corriger cette règle trop restrictive, la municipalité souhaite porter cette surface de plancher à 195 m².

Les longères traditionnelles, notamment en «I» ou en «L», pourront ainsi créer une pièce supplémentaire, comme une véranda, une chambre, un bureau, une salle de jeux ... de taille raisonnable, sans nuire à la qualité agronomique ou naturelle des zones A ou N.

La règle des 30% de surface de plancher reste inchangée.



Exemples de bâtiments traditionnels

Le règlement intègre la modification suivante dans les articles Ah2 et Nh2 :

«- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir aller au-delà de **195 m²** de surface de plancher au total par construction.

- La reconstruction de bâtiments sinistrés, sous réserve d'être limitée :

- soit à **195 m²** de surface de plancher totale,
- soit, pour les bâtiments dépassant cette surface avant le sinistre, à un rapport entre les surfaces de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1.»


4 - EN CONCLUSION

La modification proposée ne concerne que des corrections mineures, qui permettent de clarifier le Plan Local d'Urbanisme de Vieux-Berquin.

Au-delà des éléments contenus dans cette modification de droit commun, d'autres éléments du PLU font l'objet d'une procédure de modification simplifiée, non soumis à enquête publique. La mise à disposition du dossier de présentation de modification simplifiée au public est programmée du jeudi 02 février au vendredi 03 mars 2017.



Exemples de bâtiments traditionnels



Région Nord / Pas-de-Calais
Département du Nord
Arrondissement de Dunkerque

Commune de Vieux-Berquin

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

NOVEMBRE 2016

RÉGLEMENT

SOMMAIRE ET PREAMBULE

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales	1
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
Zone UA	6
Zone UB	17
Zone UE	24
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
Zone 1AU	29
Zone 2AU	36
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	
Zone A	39
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles	
Zone N	48
Annexes	65

PREAMBULE

Article R.123-4 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement délimite des zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

Le règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de VIEUX-BERQUIN.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

I - LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES.

1° Les zones urbaines dites "zones U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II.

La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- La zone urbaine mixte UA, correspondant au centre ancien du centre bourg et de Sec-Bois. Le site dédié aux équipements sportifs bénéficie d'un secteur spécifique UAe. Un indice « i » signale les secteurs touchés par les inondations.
- La zone urbaine mixte UB, correspondant aux extensions et étirements du centre bourg reconstruit, au secteur du Paradis et aux deux hameaux de Sec-Bois et de Caudescure. Trois secteurs UBa délimitent le cimetière du centre bourg et ceux des deux hameaux. Un secteur UBc souligne la présence du corridor écologique. Un indice « i » signale les secteurs touchés par les inondations.
- La zone urbaine UE, correspondant à la zone artisanale.

2° Les zones à urbaniser, insuffisamment ou pas équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III.

La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

- Les zones 1 AU, à destination de l'urbanisation future, à court terme et à vocation mixte.
- Les zones 2 AU, à destination de l'urbanisation future, à moyen ou long terme et à vocation mixte. Un secteur 2 AUe offre la possibilité au hameau de Sec-Bois de conforter ces équipements publics.

3° Les zones A, zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV.

Les zones agricoles comprennent les secteurs suivants :

- les secteurs A, exclusivement à destination de l'agriculture,
- les secteurs Ac, reprenant les zones agricoles contenues dans le corridor écologique de la trame verte et bleue,
- les secteurs Ah, délimitant les constructions isolées, dans le territoire agricole de Vieux-Berquin,
- les secteurs Ahc, délimitant les constructions isolées contenues dans le corridor écologique de la trame verte et bleue,
- les secteurs Ai, Aic, Ahi et Ahic reprenant les zones agricoles inondables.

4° Les zones N, zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V :

Les zones naturelles comprennent les secteurs suivants :

- les secteurs N reprenant la forêt domaniale de Nieppe et ses lisières,
- le secteur Ni, mentionnant le risque inondation lié à ces terrains,
- le secteur Nj, protégeant les jardins familiaux,
- le secteur Ne, correspondant aux équipements sportifs non bâtis.
- les secteurs Nh, délimitant les constructions isolées en frange Est et Sud de la forêt de Nieppe.

Toutes ces zones sont à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, touristique ou écologique.

II - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE :

1° Les risques connus sur le territoire communal.

2° Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des "emplacements réservés" et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

3° Les exploitations agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination et repérées au titre du L.123-3-1.

4° Les terrains classés en espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan avec une trame spécifique.

5° Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que « élément de patrimoine à protéger » en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux et d'un permis de démolir. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

ARTICLE III : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I. CODE DE L'URBANISME :

1° Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et celui relatif aux aspects.

2° Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1.).

3° Les articles relatifs au sursis à statuer.

4° Les articles relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

5° Les articles liés à la réforme des autorisations d'urbanisme,

6° L'article L.111-1.4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies expressives, déviations et routes à grande circulation.

7° Les articles R.443-1 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs ...

II. AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATION :

1° Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste et sur le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

2° Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R.123-19.

3° Le Code Rural, notamment l'article L.121-19 relatif au sursis à statuer.

4° Les autres codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code du domaine public ...

5° La réglementation sur les installations classées.

6° Le Règlement Sanitaire Départemental.

7° Le SDAGE et le SAGE.

8° Le SCoT ...

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente, qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

ARTICLE V : LES RISQUES :

La commune est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.
- Le risque de débordement des cours d'eau.
- Le risque de sismicité d'aléa faible.
- Le risque lié à la découverte d'engins de guerre.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses.
- Le risque lié à la pollution, avec notamment six sites repérés dans la base de données Basias.

Pour tous ces risques, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

Zone UA

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de forte densité, affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non nuisantes. Cette zone correspond principalement **au patrimoine de la première guerre mondiale** du centre bourg et du hameau de Sec-bois.

Ces zones comprennent des « éléments de patrimoine à protéger » en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire (article R421-23-h du code de l'urbanisme).

Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

La zone UA comporte un secteur « i » soumis aux risques inondations. Ce secteur se situe dans le hameau de Sec-Bois. Des prescriptions spécifiques s'imposent à ces secteurs. Elles sont reprises dans les articles ci-dessous.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur UAe réservant la frange Ouest du centre bourg au développement des équipements sportifs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation.
- Les campings et caravans.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes ...

ARTICLE UA.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les activités artisanales non nuisantes **et donc non classées ICPE (Installations Classées pour le Protection de l'Environnement)**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère mixte de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

Dans le secteur UAi sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre non lié une inondation,
- les extensions limitées à 20m² de bâtiments existants, sous réserves que ces extensions aient leur premier plancher 50cm au-dessus de la cote du terrain naturel, **mesurée au point le plus haut de l'unité foncière concernée.**
- les dents creuses peuvent admettre de nouvelles constructions sous réserves que celles-ci aient leur premier plancher 50cm au-dessus de la cote du terrain naturel, **mesurée au point le plus haut de l'unité foncière concernée.** Ces nouvelles constructions sont limitées à 20% de la surface de l'unité foncière. Si la limite de 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20m² sous réserve que cette dernière ait son premier plancher 50cm au-dessus de la cote du terrain naturel, **mesurée au point le plus haut de l'unité foncière concernée.**
- le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante,
- les remblais sous condition qu'ils soient indispensables et strictement nécessaires au besoin de rehausser la construction pour mise en sécurité par rapport au risque inondation.

Dans le secteur UAe, sont autorisés sous conditions :

- les constructions ou installations liées aux équipements sportifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

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

Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 4,5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique. La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin d'une part de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et d'autre part de se connecter à une liaison douce existante ou à créer.

2 - 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

ARTICLE UA.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non filtrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales est vivement conseillée.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

ARTICLE UA.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

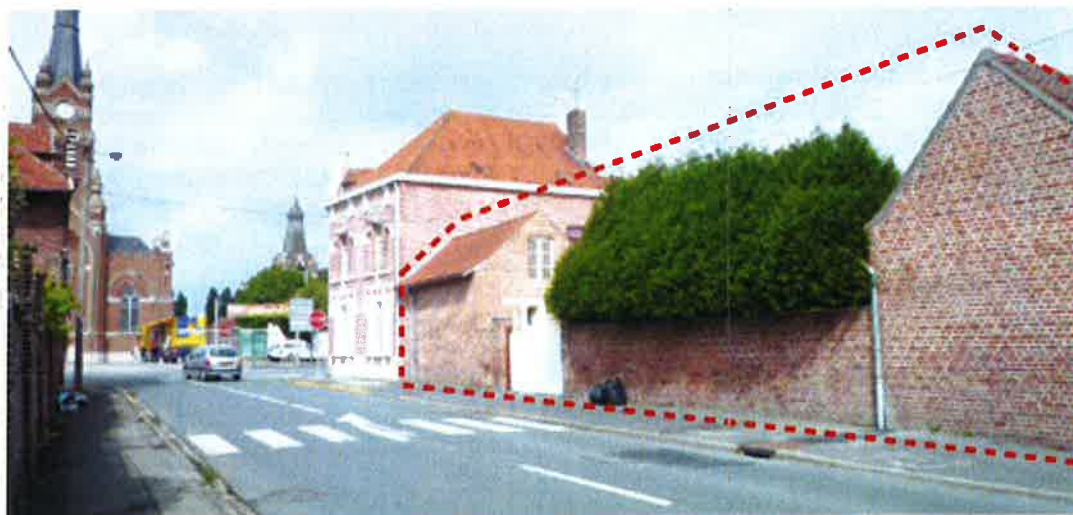
La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée,
- soit à l'alignement de l'une des constructions voisines,
- soit avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau non domaniaux et des becques.

La prise en compte de la position des constructions voisines, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation.

Dans tous les cas, le recul est fixé à 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 947.

~~Les annexes des constructions principales pourront s'implanter à l'alignement, à condition que l'une des façades de cette annexe soit intégrée dans un mur de clôture existant ou créer.~~



Dans le secteur UAe, la façade sur rue des constructions doit être édifiée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée.

ARTICLE UA.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres, de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture implanté en limite séparative de plus de 3,20 mètres.

En ce qui concerne les annexes isolées, l'implantation est libre à condition que la surface de plancher de l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE UA.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 80 % de la surface totale de l'unité foncière. Le coefficient d'emprise au sol peut atteindre 100% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau courant et un seul niveau de combles aménageable, sur rez-de-chaussée (soit R+1+un seul niveau de combles).

Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Dans le secteur UAe, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.

ARTICLE UA.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

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

2 - Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :

Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

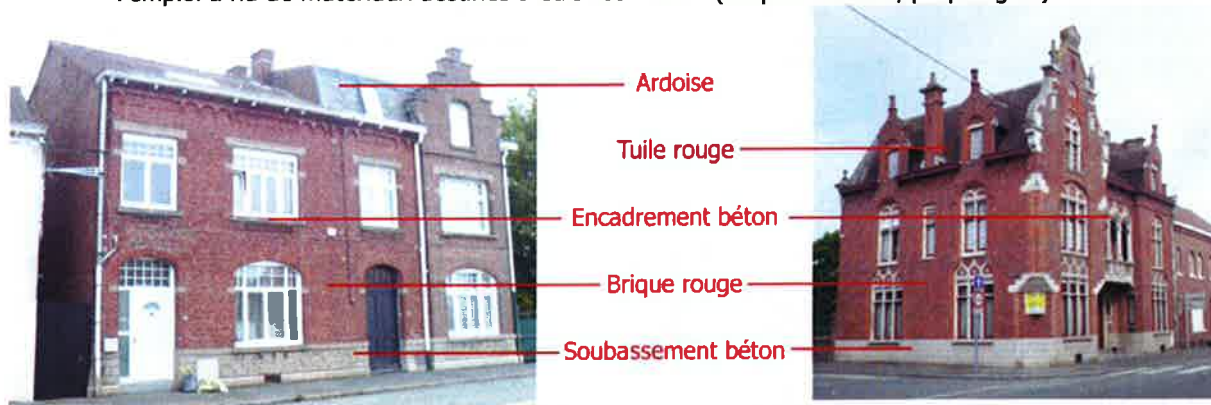
b) Aspect :

Les aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels de la reconstruction de la première guerre mondiale (à titre d'exemples les aspects de la brique rouge, des encadrements en béton, de la ferronnerie, de la tuile terre cuite, de l'ardoise ...).

Les enduits sont autorisés dans la limite de 30% de la surface totale des façades.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).



c) Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse de préférence végétalisée.

Sont autorisés :

- Les châssis dans le plan du toit.
- Les lucarnes de forme traditionnelle et de dimension modestes, conformément aux exemples situés à proximité.



3 - Pour les façades commerciales :

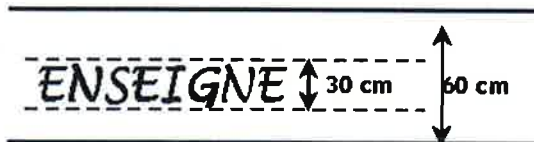
L'emprise des façades commerciales se limite verticalement à la hauteur du rez-de-chaussée (même si l'activité commerciale se développe sur plusieurs niveaux), définie par le niveau de plancher ou du bandeau du 1^{er} étage.

Conformément à la charte des devantures commerciale définie par le Pats Cœur de Flandre :

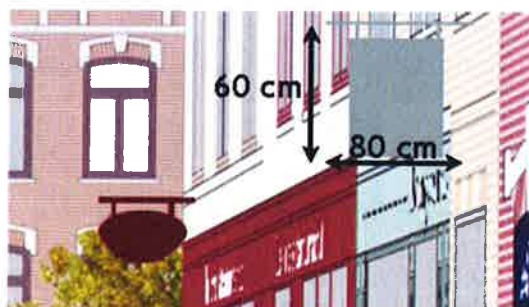
- l'enseigne en applique doit s'implanter dans la hauteur du bandeau du 1^{er} étage et présenter une hauteur totale maximale de 60 cm, avec une hauteur maximale de lettre de 30 cm.
- l'enseigne en drapeau doit être limitée à une enseigne par commerce, être implanté à 2,50 mètres minimum du sol et se contenir dans une emprise de 80 cm de large pour 60 cm de haut.



Bandeau R+1



Linteau vitrine



4 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin échappent à cette règle.

Pour ces constructions, les toitures à faible pente sont autorisées.

5 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des aspects similaires ou plus exceptionnellement être constituées d'une haie vive. Les haies peuvent être doublées en face intérieure d'un grillage souple ou rigide de teinte foncé.

La réglementation sur les clôtures peut être différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront prioritairement regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.



6 - Pour la restauration de bâtiments existants :

a) Composition :

Sont interdits les modifications et/ou suppressions :

- du rythme entre les pleins (maçonneries) et les vides (ouvertures),
- les dimensions, la forme et la position des percements,
- la hiérarchisation des horizontales qui composent la façade (soubassement, ouvertures, bandeau d'allège).



b) Valeur d'ensemble :

En outre, pour les immeubles construits en « séries composées » (immeubles mitoyens de typologie identique), doit être respecté :

- la continuité stricte ou décalée (suivant le relief) des soubassements, cordons, corniches et chéneaux ...
- la répétition des ouvertures, des modénatures et de l'ornementation,
- les effets d'angle et de symétrie.

c) Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent pas être restaurées, doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existants à proximité sur des constructions de même type.



d) Aspects :

L'aspect des matériaux des façades et toitures visibles du domaine public doivent être identiques à ceux d'origine.



e) Les volets roulants :

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie,

- soit dissimulés à l'extérieur, dans le tableau ou derrière un bandeau également intégré dans la composition de la menuiserie.



7 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

8 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE UA.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. Pour tous les cas, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

ARTICLE UA.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu d'une hauteur supérieure ou égale à 8 mètres et/ou de circonférence de tronc mesurée à 1 m du sol supérieure ou égale 80 cm, doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m (si inférieure remplacement par une taille identique).

Les poches de stationnement (plus de 2 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige planté à proximité de la poche.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche).

Les aires de jeux et de loisirs sont de préférence traitées avec des sols perméables (gazon, graviers, copeaux de bois...) ou en sol souple amortissant de couleur neutre (gris, beige...). Leur mobilier et clôtures sont de préférence en bois, ou en métal de couleur sombre et neutre.

Les arbres préservés en vertu de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et faisant l'objet des fiches « éléments du patrimoine à protéger », doivent être protégés au moment des travaux (cadre en bois pour protéger le tronc sur une hauteur de 2m et rayon de 3m minimum non carrossable autour du tronc pour protéger le système racinaire – mesures à augmenter selon le port et la taille du sujet préservé).

Tout arbre répertorié dans les « éléments du patrimoine à protéger » abattu avec autorisation, doit être remplacé par un sujet d'essence locale de circonférence de tronc mesurée à 1m du sol au moins égale à 25/30 cm et de gabarit, à l'âge adulte, similaire (taille / circonférence).

Tous les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UA.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

Zone UB

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité, destinée à recevoir principalement des habitations. Les services et les activités non nuisantes sont également autorisées.

Cette zone correspond aux extensions et étirements du centre bourg, au secteur du Paradis et aux deux hameaux de Sec-Bois et de Caudescure.

La zone UB comporte un secteur « i » soumis aux risques inondations. Des prescriptions spécifiques s'imposent à ces secteurs. Elles sont reprises dans les articles ci-dessous.

La zone UB comporte un secteur « c » correspondant au corridor écologique de la trame verte et bleue. Des prescriptions spécifiques s'imposent à ces secteurs. Elles sont également reprises dans les articles ci-dessous.

Ces zones comprennent des « éléments de patrimoine à protéger » en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire (article R421-23-h du code de l'urbanisme).

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur UBa correspondant aux trois cimetières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes ...

Dans les secteurs UB_i et UB_{ci}, sont également interdits :

- les caves et sous-sols,
- les nouvelles constructions à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- les remblais à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE UB.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les activités artisanales non nuisantes **et donc non classées ICPE (Installations Classées pour le Protection de l'Environnement)**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère mixte de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

Dans le secteur UBa, sont autorisés sous conditions :

- les constructions ou installations liées à l'aménagement des trois cimetières.

Dans le secteur UBj et UBci, sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre non lié une inondation,
- les extensions limitées à 20m² de bâtiments existants, sous réserves que ces extensions aient leur premier plancher 50cm au dessus de la cote du terrain naturel, **mesurée au point le plus haut de l'unité foncière concernée.**
- les dents creuses peuvent admettre de nouvelles constructions sous réserves que celles-ci aient leur premier plancher 50cm au dessus de la cote du terrain naturel, **mesurée au point le plus haut de l'unité foncière concernée.** Ces nouvelles constructions sont limitées à 20% de la surface de l'unité foncière. Si la limite de 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20m² sous réserve que cette dernière ait son premier plancher 50cm au dessus de la cote du terrain naturel, **mesurée au point le plus haut de l'unité foncière concernée.**
- le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante,
- les remblais sous condition qu'ils soient indispensables et strictement nécessaires au besoin de rehausser la construction pour mise en sécurité par rapport au risque inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

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

Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 4,5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique. La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin d'une part de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et d'autre part de se connecter à une liaison douce existante ou à créer.

2 - 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

ARTICLE UB.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit en adéquation avec la nature du sol. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non in filtrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales est vivement conseillée.

En outre, dans les secteurs « UBc » et « UBci », les fossés doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

ARTICLE UB.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains ne disposant pas d'un assainissement collectif, et comportant des bâtiments à raccorder, la superficie moyenne des parcelles doit être de 700 m² par opération.

ARTICLE UB.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée,
- soit à l'alignement de l'une des constructions voisines,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.
- soit avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau non domaniaux et des becques.

La prise en compte de la position des constructions voisines, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation.

Dans tous les cas, le recul est fixé à 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 947.

ARTICLE UB.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres, de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture implanté en limite séparative de plus de 3,20 mètres.

En ce qui concerne les annexes isolées, l'implantation est libre à condition que la surface de plancher de l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE UB.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière. Le coefficient d'emprise au sol peut varier pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un seul niveau de combles aménageables sur rez-de-chaussée (soit R+un seul niveau de combles ou R+1 sans combles).

Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

ARTICLE UB.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

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

2 - Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :

Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

b) Aspect :

Les aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bois, de la brique rouge, de la tuile terre cuite, de l'ardoise, de chaume ...).

Les enduits sont autorisés dans la limite de 30% de la surface totale des façades.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

c) Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse de préférence végétalisée.

3 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin échappent à cette règle.

Pour ces constructions, les toitures à faible pente sont autorisées.

4 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des aspects similaires ou être constituées d'une haie vive.

Les haies peuvent être doublées en face intérieure d'un grillage souple ou rigide de teinte foncé.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

La réglementation sur les clôtures peut être différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront prioritairement regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

5 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement et les aspects employés devront être cohérents avec les bâtiments situés à proximité.

6 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE UB.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. Pour tous les cas, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

ARTICLE UB.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu d'une hauteur supérieure ou égale à 8 mètres et/ou de circonférence de tronc mesurée à 1 m du sol supérieure ou égale 80 cm, doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m (si inférieure remplacement par une taille identique).

Les poches de stationnement (plus de 2 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige planté à proximité de la poche.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche).

Les espaces minéralisés ne pourront excéder 25% de la surface totale de l'unité foncière hors emprise des bâtiments.

Les aires de jeux et de loisirs sont de préférence traitées avec des sols perméables (gazon, graviers, copeaux de bois...) ou en sol souple amortissant de couleur neutre (gris, beige...). Leur mobilier et clôtures sont de préférence en bois, ou en métal de couleur sombre et neutre.

Les arbres préservés en vertu de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme et faisant l'objet des fiches « éléments du patrimoine à protéger », doivent être protégés au moment des travaux (cadre en bois pour protéger le tronc sur une hauteur de 2m et rayon de 3m minimum non carrossable autour du tronc pour protéger le système racinaire – mesures à augmenter selon le port et la taille du sujet préservé).

Tout arbre répertorié dans les « éléments du patrimoine à protéger » abattu avec autorisation, doit être remplacé par un sujet d'essence locale de circonférence de tronc mesurée à 1m du sol au moins égale à 25/30 cm et de gabarit, à l'âge adulte, similaire (taille / circonférence).

Tous les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UB.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

Zone UE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécifique, destinée à recevoir des activités économiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- L'installation des caravanes et des résidences mobiles définies par la loi et constituant un habitat permanent pour une durée de plus de 3 mois.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes ...

ARTICLE UE.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- les bâtiments industriels classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et de leurs compatibilités avec la proximité de l'habitat,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales, de stockage, d'entreposage et leurs annexes classés ou non, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et de leurs compatibilités avec la proximité de l'habitat,
- les bâtiments à usage de services, de bureaux, et de commerces, de services publics ou d'intérêts collectifs, sous réserve du respect des réglementations en vigueur,
- les locaux à usage d'habitation, sous réserve que ce logement soit exclusivement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements,
- les aires de stationnement, sous réserve qu'ils soient liés aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

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

La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

2 - 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE UE.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne nécessitant pas de raccordement en eau potable.

2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

b) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

c) Eaux pluviales

Les aménagements de collecte des eaux pluviales doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales par infiltration, sur lit de sable ou par d'autres techniques permettant de protéger la nappe phréatique.

Si pour des raisons techniques, l'infiltration sur lit de sable n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé, après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales est vivement conseillée.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

ARTICLE UE.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions doit être édifiée avec un retrait minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise d'une voie privé,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 947,
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau non domaniaux et des becques.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE UE.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres, de la limite séparative.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE UE.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres.

ARTICLE UE.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

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

2 - Pour toutes les constructions :

a) Adaptation au terrain :

Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

b) Aspect :

Les aspects dominants autorisés sont :

- soit ceux des matériaux traditionnels (le bois, la brique de teinte locale, la tuile de teinte locale ...)
- soit ceux des matériaux contemporains (le métal, le béton ...), à condition qu'ils restent mats et de teintes foncées (brun, gris foncé, marron, noir...).

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de teinte blanche et de teintes vives.

c) Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente minimum de 15°, soit en toiture terrasse.

3 - Pour les bâtiments annexes et extensions

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

Les bâtiments annexes et les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher échappent à cette règle.

4 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites séparatives, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive, dont la hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.

Cette haie végétale peut être doublée à la face intérieure de la haie, d'un grillage souple ou rigide de teinte noir, vert foncé, gris foncé ou aluminium naturel (hauteur maximale : 2,00 mètres).

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

5 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

6 - Pour la Haute Qualité Environnementale ou similaire :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux exigences de la « Haute Qualité Environnementale » ou similaire, ou de « l'architecture écologique ».

ARTICLE UE.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE UE.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu d'une hauteur supérieure ou égale à 8 mètres et/ou de circonférence de tronc mesurée à 1 m du sol supérieure ou égale 80 cm, doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m (si inférieure remplacement par une taille identique).

Les poches de stationnement (plus de 2 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige planté à proximité de la poche.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche).

Les espaces minéralisés ne pourront excéder 35% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

Les aires de jeux et de loisirs sont de préférence traitées avec des sols perméables (gazon, graviers, copeaux de bois...) ou en sol souple amortissant de couleur neutre (gris, beige...). Leur mobilier et clôtures sont de préférence en bois, ou en métal de couleur sombre et neutre.

Tous les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UE.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Zone 1AU

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation à court terme, de densité moyenne, insuffisamment ou non équipée, pouvant accueillir de l'habitat, et également des activités compatibles avec le caractère mixte de la zone.

Ces zones comprennent des « éléments de patrimoine à protéger » en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire (article R421-23-h du code de l'urbanisme).

Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 1AU.2.

ARTICLE 1AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, et que le projet est compatible avec les orientations d'aménagement, sont admis dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Les constructions et installations compatibles avec la vocation de la zone et érigées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée, si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

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

Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 4,5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.

La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin d'une part de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et d'autre part de se connecter à une liaison douce existante ou à créer.

Conformément aux orientations d'aménagement, des cheminements piétonniers doivent être créés pour mailler la nouvelle zone d'urbanisation avec les équipements et les chemins existants.

2 - 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

Une étude d'accès à la voie sera demandée pour toute nouvelle urbanisation située le long d'une route départementale.

ARTICLE 1AU.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non in filtrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales est vivement conseillée.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

ARTICLE 1AU.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, le recul est fixé à 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 23.

La prise en compte de la position des constructions voisines, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation.

ARTICLE 1AU.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres, de la limite séparative. Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture implanté en limite séparative de plus de 3,20 mètres.

En ce qui concerne les annexes isolées, l'implantation est libre à condition que la surface de plancher de l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE 1AU.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière. Le coefficient d'emprise au sol peut varier pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à un niveau courant et un seul niveau de combles aménageable, sur rez-de-chaussée (soit R+1+un seul niveau de combles ou R+2 sans combles).

ARTICLE 1AU.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

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

2 - Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :

Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

b) Aspect :

Les aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bois, de la brique rouge, de la tuile terre cuite, de l'ardoise ...).

Les enduits sont autorisés dans la limite de 30% de la surface totale des façades.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

c) Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse de préférence végétalisée.

3 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin échappent à cette règle.

Pour ces constructions, les toitures à faible pente sont autorisées.

4 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des aspects similaires ou être constituées d'une haie vive.

Les haies peuvent être doublées en face intérieure d'un grillage souple ou rigide de teinte foncé.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

La réglementation sur les clôtures peut être différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront prioritairement regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

5 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

6 - Pour la Haute Qualité Environnementale ou similaire :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux exigences de la « Haute Qualité Environnementale » ou similaire, ou de « l'architecture écologique ».

ARTICLE 1AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum deux places de stationnement (garage inclus) par logement. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

Article 1AU.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu d'une hauteur supérieure ou égale à 8 mètres et/ou de circonférence de tronc mesurée à 1 m du sol supérieure ou égale 80 cm, doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m (si inférieure remplacement par une taille identique).

Les poches de stationnement (plus de 2 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige planté à proximité de la poche.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche).

Les espaces minéralisés ne pourront excéder 25% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

Les aires de jeux et de loisirs sont de préférence traitées avec des sols perméables (gazon, graviers, copeaux de bois...) ou en sol souple amortissant de couleur neutre (gris, beige...). Leur mobilier et clôtures sont de préférence en bois, ou en métal de couleur sombre et neutre.

Les arbres préservés en vertu de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et faisant l'objet des fiches « éléments du patrimoine à protéger », doivent être protégés au moment des travaux (cadre en bois pour protéger le tronc sur une hauteur de 2m et rayon de 3m minimum non carrossable autour du tronc pour protéger le système racinaire – mesures à augmenter selon le port et la taille du sujet préservé).

Tout arbre répertorié dans les « éléments du patrimoine à protéger » abattu avec autorisation, doit être remplacé par un sujet d'essence locale de circonférence de tronc mesurée à 1m du sol au moins égale à 25/30 cm et de gabarit, à l'âge adulte, similaire (taille / circonférence).

Tous les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

Zone 2AU

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Ces zones spécifiques, actuellement non équipées, urbanisables à moyen ou long terme, ne pourront être urbanisées qu'après modification du PLU. Dans l'attente l'exploitation du sol par l'agriculture est maintenue.

La zone 2AU est destinée à accueillir de l'habitat dans une zone mixte.

La zone 2AUe est destinée à accueillir exclusivement des équipements.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Les activités agricoles ne nécessitant pas de bâtiment.
- Les constructions liées aux réseaux de distribution, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur des zones.
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Les fossés doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 2AU.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations du sol autorisées peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum. Toutefois, leur implantation ne doit pas porter atteinte au développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les occupations du sol autorisées peuvent s'implanter sur la limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres. Toutefois, leur implantation ne doit pas porter atteinte au développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les clôtures doivent être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE 2AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol nécessaires à l'activité agricole.

La zone A comporte un secteur « i » soumis aux risques inondations. Des prescriptions spécifiques s'imposent à ces secteurs. Celles-ci sont reprises dans les articles ci-dessous.

La zone A comporte un secteur « c » correspondant au corridor écologique de la trame verte et bleue. Des prescriptions spécifiques s'imposent à ces secteurs. Celles-ci sont reprises dans les articles ci-dessous.

II – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- les secteurs A, réservé exclusivement à l'agriculture,
- les secteurs Ah, délimitant les constructions isolées, dans le territoire agricole de Vieux-Berquin.

Tous ces secteurs peuvent être accompagnés d'un indice « c », qui mentionne la localisation de ces terrains dans le corridor écologique de la trame verte et bleue : Ac et Ahc.

Tous ces secteurs peuvent également être accompagnés d'un indice « i », qui mentionne le risque inondation lié à ces terrains : Ai, Aci, Ahi et Ahci.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non nécessaires à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Dans les secteurs agricoles Ai, Aci, Ahi et Ahci, sont également interdits :

- les caves et sous-sols,
- les nouvelles constructions à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- les remblais à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE A.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A et Ac sont autorisés sous conditions :

- La création et l'extension des constructions et installations réputées agricoles (définies à l'article L311-1 du Code Rural), ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation, quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés avec un aplat sous la mention « Bâtiment traditionnel pouvant changer de destination » dans la pièce graphique du règlement, au titre du L123-3-1, aux conditions suivantes réunies :
 - La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : bureaux, hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitations dans la limite de deux logements en plus du logement existant.
 - La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...).
 - L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés avec un contour épais sous la mention « Bâtiment traditionnel pouvant changer de destination uniquement à vocation artisanale » dans la pièce graphique du règlement, au titre du L123-3-1, aux conditions suivantes réunies :
 - La nouvelle destination est vouée uniquement à la vocation artisanale.
 - La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...).
 - L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie.
- L'extension d'un bâtiment répertorié bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface de plancher répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Dans les secteurs Ah et Ahc, sont autorisés sous conditions :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir aller au-delà de 195 m² de surface de plancher au total par construction.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, sous réserve d'être limitée :
 - soit à 195 m² de surface de plancher totale,
 - soit, pour les bâtiments dépassant cette surface avant le sinistre, à un rapport entre les surfaces de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1.
- Un seul bâtiment annexe, un seul garage et un seul abris de jardin, liés à une habitation ou à une activité existante.
- Le changement de destination, compatible avec 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...).

Dans les secteurs agricoles « Ai, Aci, Ahi et Ahci », sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles, ni avec l'exercice d'une activité agricole, ni avec le caractère inondable des terrains, ... comme notamment des zones d'expansion de crue.
- la reconstruction après sinistre non lié une inondation,
- Les extensions limitées à 20 m², nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité.
- Les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes ou strictement nécessaires à la poursuite de leur activité agricole, et sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse, dans des proportions économiques acceptables .

Ces constructions ou extensions agricoles devront avoir leur premier plancher à 50cm au dessus de la cote du terrain naturel, **mesurée au point le plus haut de l'unité foncière concernée.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

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

Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

2 - 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE A.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Pour l'activité agricole, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit en adéquation avec la nature du sol. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

b) Effluents agricoles

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

c) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales est vivement conseillée.

En outre, dans les secteurs Ac, Ahc, Aci et Ahci, les fossés doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

ARTICLE A.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains ne disposant pas d'un assainissement collectif, et comportant des bâtiments à raccorder, la superficie moyenne des parcelles doit être de 700 m² par opération.

ARTICLE A.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de première catégorie,
- avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de deuxième catégorie,
- avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées,
- avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau non domaniaux et des becs.

La prise en compte de la position des constructions voisines, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation.

En outre, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE A.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative. Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

En ce qui concerne les annexes isolées, l'implantation est libre à condition que la surface de plancher de l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres.

Les dépôts et les installations pouvant générer des nuisances visuelles, sonores ou olfactives doivent être implantés à plus de 25 mètres des zones urbaines ou des limites séparatives de parcelle occupée par une habitation, autre que le siège d'exploitation.

En outre dans les secteurs Ah et Ahc, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée à l'intérieur d'une bande de recul de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE A.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un seul niveau de combles aménageables sur rez-de-chaussée (soit R+un seul niveau de combles ou R+1 sans combles).

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres. Les silos et les autres ouvrages spécifiques peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Dans les secteurs Ah et Ahc, les extensions ne peuvent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du bâtiment préexistant.

ARTICLE A.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

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

2 - Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :

Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

b) Aspect :

Les aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bois, de la brique rouge, de la tuile terre cuite, de l'ardoise, de chaume ...).

Les enduits sont autorisés dans la limite de 30% de la surface totale des façades.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

c) Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse de préférence végétalisée.

3 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin échappent à cette règle.

Pour ces constructions, les toitures à faible pente sont autorisées.

4 - Pour les constructions à usage d'activités agricoles

Les prescriptions du paragraphe 1 s'appliquent à l'exception :

- des pentes de toiture qui peuvent être ramenées jusqu'à 15°,
- la possibilité de mettre en œuvre d'autres matériaux, comme les bardages bois ou métalliques, les enduits non lisses peints ou teintés dans la masse.

Ces matériaux resteront de teintes sombres.

5 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des aspects similaires ou être constituées d'une haie vive.

Les haies peuvent être doublées en face intérieure d'un grillage souple ou rigide de teinte foncé.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront prioritairement regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

En outre, dans les secteurs Ac, Ahc, Aci et Ahci, les clôtures doivent être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune.

6 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

7 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE A.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

- Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

ARTICLE A.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu d'une hauteur supérieure ou égale à 8 mètres et/ou de circonférence de tronc mesurée à 1 m du sol supérieure ou égale 80 cm, doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m (si inférieure remplacement par une taille identique).

Les poches de stationnement (plus de 2 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige planté à proximité de la poche.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche).

Dans les secteurs Ac, Ahc, Aci et Ahci, les espaces extérieurs minéralisés ne pourront excéder 25% de la surface totale de l'unité foncière hors emprise des bâtiments.

Dans les secteurs Ac, toutes les nouvelles constructions et extensions doivent mettre œuvre les prescriptions de l'étude d'incidence environnementale réalisée au préalable.

Les aires de jeux et de loisirs sont de préférence traitées avec des sols perméables (gazon, graviers, copeaux de bois...) ou en sol souple amortissant de couleur neutre (gris, beige...). Leur mobilier et clôtures sont de préférence en bois, ou en métal de couleur sombre et neutre.

Tous les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE A.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Cette zone correspond principalement à la forêt domaniale de Nieppe.

La zone N comporte un secteur « i » soumis aux risques inondations. Des prescriptions spécifiques s'imposent à ces secteurs. Celles-ci sont reprises dans les articles ci-dessous.

Ces zones comprennent des « éléments de patrimoine à protéger » en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire (article R421-23-h du code de l'urbanisme).

Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- les secteurs N, reprenant la forêt domaniale de Nieppe et ses lisières,
- le secteur Ni, mentionnant le risque inondation lié à ces terrains,
- le secteur Nj, protégeant les jardins familiaux,
- le secteur Ne, correspondant aux équipements sportifs non bâtis.
- les secteurs Nh et Nhi, délimitant les constructions isolées, en lisières Est et Sud de la forêt de Nieppe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles reprises à l'article N.2.

Dans les secteurs Ni, aucune construction ou installation n'est autorisée.

Dans les secteurs agricoles Nhi, sont également interdits :

- les caves et sous-sols,
- les nouvelles constructions à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- les remblais à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE N.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs N, sont autorisés les équipements légers liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, énergie, télécommunications ...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux.

Dans le secteur Nj, sont autorisés sous conditions, la création de constructions légères ou d'installations nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux, comme des abris de jardin à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m² et que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres.

Dans le secteur Ne, sont autorisés sous conditions, les installations et les constructions légères, liées aux équipements sportifs et de loisirs, comme la création de mares, d'abris, de clôtures et d'aménagements paysagers.

Dans les secteurs Nh, sont autorisés sous conditions :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir aller au-delà de 195 m² de surface de plancher au total par construction.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, sous réserve d'être limitée :
 - soit à 195 m² de surface de plancher totale,
 - soit, pour les bâtiments dépassant cette surface avant le sinistre, à un rapport entre les surfaces de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1.
- Un seul bâtiment annexe, un seul garage et un seul abris de jardin, liés à une habitation ou à une activité existante.
- Le changement de destination, compatible avec 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...).

Dans les secteurs agricoles Nhi, sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles, ni avec l'exercice d'une activité agricole, ni avec le caractère inondable des terrains, ... comme notamment des zones d'expansion de crue.
- la reconstruction après sinistre non lié une inondation,
- Les extensions limitées à 20 m², nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité.
- Les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes ou strictement nécessaires à la poursuite de leur activité agricole, et sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse, dans des proportions économiques acceptables .

Ces constructions ou extensions agricoles devront avoir leur premier plancher à 50cm au-dessus de la cote du terrain naturel, **mesurée au point le plus haut de l'unité foncière concernée.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

ARTICLE N.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Pour l'activité agricole, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit en adéquation avec la nature du sol. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

b) Effluents agricoles

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

c) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales est vivement conseillée.

Les fossés doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales.

Dans le secteur Nj, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales est vivement conseillée.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

ARTICLE N.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains ne disposant pas d'un assainissement collectif, et comportant des bâtiments à raccorder, la superficie moyenne des parcelles doit être de 700 m² par opération.

ARTICLE N.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées :

- avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de première catégorie,
- avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de deuxième catégorie,
- avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées,
- avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau non domaniaux et des becs.

La prise en compte de la position des constructions voisines, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation.

En outre, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE N.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres, de la limite séparative.

Dans les secteurs Nh, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

Dans le secteur Nj, l'implantation des annexes isolées est libre à condition que la surface de plancher de l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres.

ARTICLE N.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh, la hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un seul niveau de combles aménageables sur rez-de-chaussée (soit R+un seul niveau de combles ou R+1 sans combles).

Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3,20 mètres.

ARTICLE N.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les clôtures doivent être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune.

Dans les secteurs Nh :

- les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.
- les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin échappent à cette règle. Pour ces constructions, les toitures à faible pente sont autorisées.

Dans le secteur Nj, les abris de jardin doivent être en bois.

ARTICLE N.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu d'une hauteur supérieure ou égale à 8 mètres et/ou de circonférence de tronc mesurée à 1 m du sol supérieure ou égale 80 cm, doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m (si inférieure remplacement par une taille identique).

Les arbres préservés en vertu de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et faisant l'objet des fiches « éléments du patrimoine à protéger », doivent être protégés au moment des travaux (cadre en bois pour protéger le tronc sur une hauteur de 2m et rayon de 3m minimum non carrossable autour du tronc pour protéger le système racinaire – mesures à augmenter selon le port et la taille du sujet préservé).

Tout arbre répertorié dans les « éléments du patrimoine à protéger » abattu avec autorisation, doit être remplacé par un sujet d'essence locale de circonférence de tronc mesurée à 1m du sol au moins égale à 25/30 cm et de gabarit, à l'âge adulte, similaire (taille / circonférence).

Tous les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE N.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE ARTICLE UB.13 : LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET ARBUSTES

Essences d'arbres-tiges et hautes-tiges :

Arbre en isolé :

- Orme (cultivar résistant à la graphiose)
- Noyer

Arbres en alignement monospécifique dans les espaces ouverts, les pâturages, etc... :

- Chêne pédonculé
- Frêne commun
- Peuplier tremble
- Saule têtard (Saule blanc)
- éventuellement Tilleul

Essences arbustives pour haies champêtres et de bocage :

Type haie libre et bande boisée :

- Viorne obier
- Viorne mancienne
- Fusain d'Europe
- Cornouiller sanguin
- Bourdaine

Type haie basse taillée :

- Erable champêtre
- Aubépine
- Prunellier
- Eglantier
- Frêne

Se référer également aux listes de végétaux éditées dans le cadre de l'opération « Plantons le décor © » sur le Pays Cœur de Flandre, coordonnée par les Espaces Naturels Régionaux, notamment pour les essences d'arbres fruitiers pour vergers (Pommiers, Poiriers).

<http://www.enrx.fr/epld/Plantons-Le-Decor/>

