Règlement

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du : 27/01/2020

Signé par : Valentin BELLEVAL
Date : 28/02/2020
Qualité : Vice-Président URBANISME

SOMMAIRE

Mode d'emploi 7

CHAPITRE 1. Inscription du règlement dans le PLUi 9

CHAPITRE 2. Division du territoire en zone : 10

CHAPITRE 3. Principe de lecture du règlement 12

PARTIE 1. Dispositions réglementaires générales, applicables à l'ensemble des zones 13

CHAPITRE 1. Portée du règlement à l'égard d'autres législations 15

1.1 Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme 15

1.2 Règlementation relative aux vestiges archéologiques 15

CHAPITRE 2. Les dispositions applicables à certains travaux 16

2.1 Permis de démolir 16

2.2 Edification des clôtures 16

2.3 Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans 16

2.4 Travaux sur bâti existant 16

2.5 Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives 16

CHAPITRE 3. Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités .. 17

3.1 Destinations et sous-destination 17

3.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 17

3.3 Dispositions réglementaires spécifiques à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances 17

3.4 Dispositions réglementaires spécifiques à la préservation du patrimoine naturel 28

3.5 Autres dispositions réglementaires permettant l'atteinte du P.A.D.D 31

CHAPITRE 4. Thème 2 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère 34

4.1 Emprise au sol 34

4.2 Principe de recul et implantation des constructions 35

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété36

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 37

4.5 Hauteur 37

4.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 40

4.7 Dispositions réglementaires spécifiques à la préservation du paysage et du patrimoine bâti 48

CHAPITRE 5. Thème 3 : Equipement et réseaux 50

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées 50
5.2 Desserte des terrains par les réseaux 51
PARTIE 2. Dispositions réglementaires applicables par zone 53
CHAPITRE 1 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine U..... 55
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 56
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 57
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 60
CHAPITRE 2 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine UA 61
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 62
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 63
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 67
CHAPITRE 3 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine UB..... 68
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 69
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 70
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 74
CHAPITRE 4 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine UC..... 75
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 76
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 77
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 81
CHAPITRE 5 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine UD 82
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 83
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 84
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 88
CHAPITRE 6 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine UG 89
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 90
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 91
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 94
CHAPITRE 7 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine UR..... 95
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 96
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 98
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 99
CHAPITRE 8 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine UE..... 100

Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 101
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 104
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 108
CHAPITRE 9 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine UL..... 109
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 110
Thème n°2 : Qualite urbaine, architecturale, environnementale et paysagere..... 111
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 112
CHAPITRE 10 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine UH 113
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 114
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 116
CHAPITRE 11 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine UV 117
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 118
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 119
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 121
CHAPITRE 12 : Dispositions particulières relatives à la zone urbaine UJ 122
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 123
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 124
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 125
CHAPITRE 13 : Dispositions particulières relatives à la zone A urbaniser 1AU 126
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 127
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 128
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 134
CHAPITRE 14 : Dispositions particulières relatives à la zone A urbaniser 2AU 136
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 137
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 138
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 139
CHAPITRE 15 : Dispositions particulières relatives à la zone A urbaniser 1AUE..... 140
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 141
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 143
Thème n°3 : Equipement et réseaux..... 150
CHAPITRE 16 : Dispositions particulières relatives à la zone agricole A..... 152
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 153

Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 158
Thème n°3 : Equipement et réseaux 164
CHAPITRE 17 : Dispositions particulières relatives à la zone naturelle N 165
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 166
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 169
Thème n°3 : Equipement et réseaux 174
PARTIE 3. Annexes 175
CHAPITRE 1 : Lexique 176
CHAPITRE 2 : Tableaux des destinations et sous destinations 190
CHAPITRE 3 : Liste des essences locales 195

Mode d’emploi

CHAPITRE 1. INSCRIPTION DU REGLEMENT DANS LE PLUI

Le règlement fait partie des 5 principales pièces qui composent le PLUi.

Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire
- établit les dispositions particulières des zones urbaines, des zones d'extension et des zones naturelles et agricoles,
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

Et de documents graphiques, composés de 3 planches sur lesquelles sont reportés :

- Les zones définies par le règlement permettant de faire un renvoi aux règles d'urbanisme applicables sur ces dernières (planche A).
- Les principaux risques et servitudes applicables sur le territoire (planche B).
- Les éléments paysagers naturels ou bâtis identifiés dans le PLUi et ayant des incidences règlementaires (planche C).

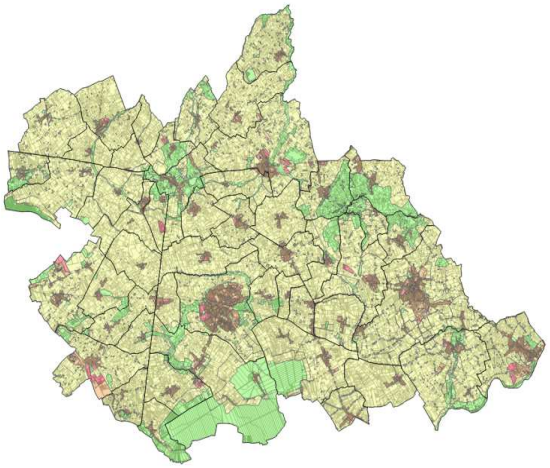
Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

CHAPITRE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal de la Flandre Intérieure approuvé le 27 janvier 2020. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également - aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Le présent règlement divise le territoire communal en zone urbaine (U), zone à urbaniser (AU) agricole (A) et naturelle (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.



- **Les zones Urbaines (U)** concernent le tissu urbain déjà urbanisé. Elles se déclinent :
  - Des zones **U**, **UA**, **UB**, **UC**, **UD** à vocation mixte mais à dominante d'habitat. La déclinaison permet de prendre en compte la morphologie du tissu urbain et d'adapter les règles d'urbanisme en fonction des caractéristiques existantes.

  Des sites de renouvellement urbain faisant l'objet d'OAP spécifiques ont été identifiés par un zonage **UR**.

  - Des zones **UG** concernées par la présence d'une gare et nécessitant l'adaptation et la modulation de règles spécifiques au regard des enjeux de mobilités et de déplacements.
  - Des zones **UE** (comprenant les sous-secteurs **UEr, UEl, EUvr et UEIr**), **UL**, **UJ**, **UH**, **UV** liées à une occupation des sols spécifiques (activité économique, d'équipement de loisir, d'équipement de santé, etc.)
- **La zone A Urbaniser (AU)** concerne l'espace identifié afin de permettre l'atteinte des ambitions démographiques (**1AU**) ou la mise en place de la stratégie économique de l'intercommunalité (**1AUE**). Un sous secteur **1AUEex** a été définit pour les extensions des entreprises existantes. Un sous secteur **1AUp** permet de prendre en compte les enjeux d'intégration paysagère.
- **La zone Agricole (A)** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
  - En raison des enjeux écologiques et paysagers plus ou moins importants selon les secteurs, des sous secteurs **Ap** et **Apf** ont été définies. Ils permettent d'apporter une attention particulière sur certains aspects du règlement.
  - La zone comporte plusieurs STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée). Tout d'abord, le PLUi identifie des secteurs **Ae** afin de prendre en compte les nombreuses activités économiques localisées au sein des espaces agricoles et un secteur **Aenr** spécifique au projet de ferme solaire d'Oxelaere. Des secteurs **Al**, **Ac**, correspondent respectivement

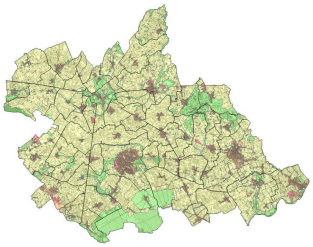
aux activités de tourisme de loisir et d'hébergement hôtelier et touristique présentes au sein de la zone agricole.

- La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
  - La zone comporte également plusieurs STECAL. Tout d'abord, le PLUi identifie des secteurs :
    - Ne afin de prendre en compte les nombreuses activités économiques localisées au sein des espaces naturels.
    - Nl correspondant aux activités de tourisme de loisir.
    - Nc correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques.
    - Nj correspondant aux jardins familiaux.
    - Nstep correspondant aux stations d'épuration.
    - Nph correspondant au conservatoire national de phytosociologie de Bailleul.
    - Ncarrière correspondant au périmètre d'exploitation des carrières.
    - Nv correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage.

CHAPITRE 3. PRINCIPE DE LECTURE DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes Flandre Intérieure est scindé en deux parties :

Les dispositions réglementaires générales applicables à l'ensemble des zones.



Les dispositions réglementaires applicables par zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).

A noter que pour prendre en compte l'identité des entités paysagères, certaines règles feront l'objet d'une écriture particulière. Lorsque cela est le cas, le règlement fera mention des communes concernées.

Ils mettent en parallèle des dispositions réglementaires applicables à l'ensemble de l'intercommunalité. Elles sont fondées sur une vision de l'évolution du territoire inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et partagées par les élus. Elles prennent également en compte les documents supérieurs, les servitudes d'utilité publique et les risques naturels de toute nature.

D'un autre côté, les dispositions réglementaires des zones permettent d'adapter les règles d'urbanisme aux réalités locales et aux spécificités des communes et s'appuient sur les six entités territoriales. Ils résultent des objectifs du PADD, mais également des différents échanges avec les acteurs des territoires.

PARTIE 1. Dispositions réglementaires générales, applicables à l'ensemble des zones.

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire intercommunal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal.
- Les secteurs soumis à un risque d'inondation et encadrés par le PPRi de la Lys et le PPRi de l'Yser approuvés sont identifiés sur la planche B. L'occupation du sol de ces secteurs doit respecter les dispositions réglementaires desdits plans selon l'aléa identifié.
- L'arrêté préfectoral du 09/01/2014 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

1.1 PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R. 151-52, R. 151-53 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire du PLUi est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

1.2 REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,
- l'arrêté préfectoral n°2012-96 bis du 20 juin 2012 définissant les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive. La copie de cet arrêté ainsi que des plans des zones précitées figurent dans les annexes du PLUi.

CHAPITRE 2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

2.1 PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition d'éléments de patrimoine bâtis remarquables identifiés au PLUI H est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil communautaire du 27/01/2020.

2.2 EDIFICATION DES CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

2.3 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi. Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires des PPRI.

2.4 TRAVAUX SUR BATI EXISTANT

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

2.5 ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS, REGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLUI ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme intercommunal par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

CHAPITRE 3. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

3.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

Les dispositions réglementaires applicables par zone désignent l'affectation des sols et la destination des constructions.

3.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En application de l'article R.111.2 et R111.4 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à :

- porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,
- être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit,
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

Les risques d'inondation par débordement sur un périmètre de PPRi Approuvé (vallée de l'Yser, approuvé le 28/12/2007, Vallée de la Lys aval approuvé en 2005)

Dans les zones inondables par débordement indiquées au plan de zonage (Planche B) de la vallée de l'Yser et de la Vallée de la Lys aval, le règlement applicable est celui du PPRI approuvé et annexé au PLU.

Dans le cas d'une annulation contentieuse du PPRI, la règle à appliquer dans les zones inondables est la suivante : les constructions, installations, etc ... seront autorisées sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance. Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les risques d'inondation par débordement sur un périmètre de PPRi en cours d'élaboration du Marais audomarois prescrit le 09 janvier 2001 (communes de Buysscheure et Noordpeene).

Dans les zones inondables par débordement du Marais audomarois indiquées au plan de zonage (Planche B), la règle à appliquer est la suivante : les constructions, installations, etc ... seront autorisées sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses

caractéristiques et de son importance. Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les risques d'inondation par débordement sur un périmètre identifié par l'atlas des zones inondables et/ou le TRI de Béthune-Armentières :

Zones urbaines situées en zones inondables (AZI et TRI) et identifiés au plan de zonage (Planche B)	
Occupations et utilisations des sols interdites	
Dans les secteurs d'aléa fort	Dans les secteurs d'aléas faible et moyen
■ toute nouvelle construction, dès lors qu'elle ne participe pas à la réduction de la vulnérabilité des populations locales déjà exposées ; ■ tous sous-sols enterrés et caves dans le neuf ou l'existant ; ■ tout remblai supplémentaire non strictement nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès ; ■ les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, caravanes et camping-cars et résidences mobiles de loisirs, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements ; ■ la reconstruction après un sinistre « inondation » ; ■ les clôtures pleines ; ■ les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité ou le nombre de logements.	■ tous sous-sols enterrés et caves dans le neuf ou l'existant ; ■ tout remblai supplémentaire non nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès ; ■ les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisirs, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements ; ■ les clôtures pleines ; ■ toute nouvelle construction accueillant un public vulnérable (exemple : crèche, maison de retraite…) ou ayant une fonction dans la gestion de crise (exemple : caserne de pompiers…).
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	
Dans les secteurs d'aléa fort sont uniquement admis :	Dans les secteurs d'aléas faible et moyen sont admis :
■ les extensions limitées à 10 m² d'emprise au sol qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ; ■ les extensions qui établissent des zones « refuge » qui n'existent pas dans les constructions existantes ;	■ Les vides sanitaires ■ **les constructions neuves** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes : • le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera à 0.20 mètre minimum au-dessus du

■ l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées.	point le plus bas du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction ; • les remblais autorisés sont ceux strictement nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès ; ■ **les extensions inférieures à 20m² des constructions existantes** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes : ° ne pas créer de pièces de sommeil (chambres etc.), ° l'habitation principale doit disposer d'un étage accessible directement depuis l'intérieur de l'habitation, ° les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse des travaux d'extension autorisés ; ° si les prescriptions ci-dessus ne sont pas respectées, les extensions de moins de 20m² sont autorisées avec les mêmes prescriptions que les extensions de plus de 20 m² (voir ci-après). ■ **les extensions supérieures à 20m² des constructions existantes** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes : ° le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera à 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus **bas** du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction, ° les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès ; ■ **les extensions limitées à 10m²** qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ; ■ **les changements de destination :** si le changement de destination augmente la vulnérabilité, il est autorisé sous réserve de situer le niveau du plancher bas du rez-de- chaussée à 0,20 mètre minimum au-dessus du point

	le plus bas du niveau du terrain naturel limitrophe de la construction existante ; ■ **la reconstruction suite à la destruction totale** causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation et à condition que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situe 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus **bas** du terrain naturel limitrophe de la construction existante ; ■ **l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs** sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées ; ■ **les clôtures** sous réserve de présenter une perméabilité

Zones urbaines situées en zones inondables (AZI et TRI) et identifiés au plan de zonage (Planche B)
Occupations et utilisations des sols interdites
Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :
• tous sous-sols enterrés et caves dans le neuf ou l'existant, • tout remblai supplémentaire non nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès, • les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, caravanes et camping cars, et résidences mobiles de loisirs, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements, • les clôtures pleines.
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières
Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :

• les vides sanitaires ;

• **les constructions neuves** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :

° le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera à 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus **bas** du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction,

° les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès ;

• **les extensions inférieures à 20m² des constructions existantes** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :

° ne pas créer de pièces de sommeil (chambres etc.),

° l'habitation principale doit disposer d'un étage accessible directement depuis l'intérieur de l'habitation,

° les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse des travaux d'extension autorisés ;

° si les prescriptions ci-dessus ne sont pas respectées, les extensions de moins de 20m² sont autorisées avec les mêmes prescriptions que les extensions de plus de 20 m² (voir ci-après).

• **les extensions supérieures à 20m² des constructions existantes** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :

° le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera à 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus **bas** du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction,

° les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès ;

• **les extensions limitées à 10m²** qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

• **les changements de destination :** si le changement de destination augmente la vulnérabilité, il est autorisé sous réserve de situer le niveau du plancher bas du rez-de- chaussée à 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du niveau du terrain naturel limitrophe de la construction existante ;

• **la reconstruction suite à la destruction totale** causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation et à condition que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situe 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus **bas** du terrain naturel limitrophe de la construction existante ;

• **l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs** sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées ;

• **les clôtures** sous réserve de présenter une perméabilité

Zones agricoles situées en zones inondables (AZI et TRI) et identifiés au plan de zonage (Planche B)	
Occupations et utilisations des sols interdites	
Dans les secteurs d'aléa fort et très fort :	Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :
• toute nouvelle construction et installation • les clôtures pleines.	
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	
Dans les secteurs d'aléa fort et très fort :	Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :
• les bâtiments agricoles bénéficiant d'une dérogation dans le cadre d'une mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité et que le risque ne soit pas aggravé, • les changements de destination augmentant le nombre de logement sous réserve de situer le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée à 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du niveau du terrain naturel au droit de la construction existante, • les clôtures si elles ont une perméabilité supérieure à 95 %	
Cas particulier de l'habitat diffus non agricole en zone agricole inondable ou STECAL Seules les extensions sont autorisées et le règlement est à adapter en fonction des règles édictées pour la zone urbaine.	

Zones naturelles situées en zones inondables (AZI et TRI) et identifiés au plan de zonage (Planche B)	
Occupations et utilisations des sols interdites	
Dans les secteurs d'aléa fort et très fort :	Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :
• toute nouvelle construction et installation • les clôtures pleines.	
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	
Dans les secteurs d'aléa fort et très fort:	Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :
• les aménagements hydrauliques liés aux travaux de protection contre les inondations • les clôtures si elles ont une perméabilité supérieure à 95 %	

Cas particulier de l'habitat diffus non agricole en zone agricole inondable ou STECAL Seules les extensions sont autorisées et le règlement est à adapter en fonction des règles édictées pour la zone urbaine.

Les risques d'inondation par ruissellement :

Sur les axes de ruissellement identifiés au plan de zonage (Planche B) :
Occupations et utilisations des sols interdites
Sur une bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement indiqués au plan de zonage, sont interdits : • les caves et sous-sols enterrés, • les clôtures pleines parallèles à l'axe de ruissellement, • tout remblai supplémentaire non nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès.
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières
Sur une bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement indiqués au plan de zonage, sont autorisés : • **les nouvelles constructions principales ainsi que les extensions supérieures à 20m² des constructions existantes,** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes : ◦ le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée se situera à : ▪ *pour les axes de ruissellement en voirie : 20 centimètres* au-dessus du niveau moyen de la partie de la voirie limitrophe de la parcelle ▪ *pour les axes de ruissellement en dehors des voiries : ET/OU* en tout point à *50 centimètres* au-dessus du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction ; ◦ les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès ; • **les extensions inférieures à 20m² des constructions existantes** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes : ◦ ne pas créer de pièces de sommeil (chambres etc.), ◦ l'habitation principale doit disposer d'un étage accessible directement depuis l'intérieur de l'habitation, ◦ les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse des travaux d'extension autorisés ; ◦ si les prescriptions ci-dessus ne sont pas respectées, les extensions de moins de 20 m² sont autorisées avec les mêmes prescriptions que les extensions de plus de 20 m² (voir ci-avant). • **les extensions limitées à 10m²** qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

• **les changements de destination :** si le changement de destination augmente la vulnérabilité, il est autorisé sous réserve que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé :

◦ à *20 centimètres* au-dessus du niveau moyen de la partie de la voirie limitrophe de la parcelle de la construction existante *(pour les axes de ruissellement en voirie),*

◦ *ET/OU* en tout point à *50 centimètres* au-dessus du terrain naturel limitrophe de la construction existante *(pour les axes de ruissellement en dehors des voiries) ;*

la reconstruction suite à la destruction totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation et à condition que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé :

◦ à *20 centimètres* au-dessus du niveau moyen de la partie de la voirie limitrophe de la parcelle de la construction existante *(pour les axes de ruissellement en voirie),*

◦ *ET/OU* en tout point à *50 centimètres* au-dessus du terrain naturel limitrophe de la construction existante *(pour les axes de ruissellement en dehors des voiries) ;*

• **l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs** sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées ;

• **les clôtures** à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95 % et de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Sur les zones d'accumulation, les ZIC et les ZPI identifiées au plan de zonage (Planche B):	
Occupations et utilisations des sols interdites	
dans les zones non urbanisées (A et N) indiquées au plan de zonage:	*Dans les zones urbaines indiquées au plan de zonage:*
- toutes constructions et installations sont interdites - les clôtures pleines sont interdites	• les caves et sous-sols enterrés, • les clôtures pleines, • tout remblai supplémentaire non nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès.
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	
Dans les zones urbaines indiquées au plan de zonage:	
• **les nouvelles constructions principales ainsi que les extensions supérieures à 20m² des constructions existantes,** sous réserve que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé en tout point à *50 centimètres* au-dessus du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction ; • **les extensions inférieures à 20m² des constructions existantes** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes : ◦ ne pas créer de pièces de sommeil (chambres etc.),	

◦ l'habitation principale doit disposer d'un étage accessible directement depuis l'intérieur de l'habitation, les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse des travaux d'extension autorisés ;

◦ si les prescriptions ci-dessus ne sont pas respectées, les extensions de moins de 20 m² sont autorisées avec les mêmes prescriptions que les extensions de plus de 20 m² (voir ci-avant).

• **les extensions limitées à 10m²** qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;

• **les changements de destination :** si le changement de destination augmente la vulnérabilité, il est autorisé sous réserve que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé en tout point à *50 centimètres* au-dessus du terrain naturel limitrophe de la construction existante,

• **la reconstruction suite à la destruction totale** causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation et à condition que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé en tout point à *50 centimètres* au-dessus du terrain naturel limitrophe de la construction existante,

• **l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs** sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées ;

• **les clôtures** à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95 % et de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En lien avec les dernières études concernant la réalisation d'une zone d'expansion de crue dans la forêt de Nieppe sur la commune de Steenbecque, chaque pétitionnaire devra démontrer que le projet est localisé au dessus de la côte altimétrique de 17.90 mètres NGF.

Les risques d'inondation par rupture de digue :

Risque Inondation par rupture de digue (concernent les communes de Renescure, Steenwerck, Thiennes)	
Occupations et utilisations des sols interdites	
Pour les zones urbaines situées en zones inondables rupture de digue	*Pour les zones agricoles et naturelles situées en zones inondables rupture de digue*
- A moins de 50 m de la digue : • toute nouvelle construction extension sauf celles autorisées en conditions particulières • tout changement de destination qui augmente la vulnérabilité, • tous sous-sols enterrés et caves dans le neuf ou l'existant, • tout remblai supplémentaire non nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès,	A moins de 100 m de la digue, sont interdits : • toute nouvelle construction • les clôtures pleines.

• les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, caravanes et camping cars, et résidences mobiles de loisirs, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements, • la reconstruction après un sinistre « inondation », • les clôtures pleines.	
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	
Pour les zones urbaines situées en zones inondables rupture de digue	*Pour les zones agricoles et naturelles situées en zones inondables rupture de digue*
- A moins de 100 m de la digue : • les extensions limitées à 10m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité. - Entre 50 et 100 m de la digue : • les vides sanitaires, • **les nouvelles constructions principales ainsi que les extensions supérieures à 20m² des constructions existantes,** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes : • le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée se situera en tout point à *50 centimètres* au-dessus du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction, • les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès ; • **les extensions inférieures à 20m² des constructions existantes** sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes : ◦ ne pas créer de pièces de sommeil (chambres etc.), ◦ l'habitation principale doit disposer d'un étage accessible directement depuis l'intérieur de l'habitation, ◦ les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse des travaux d'extension autorisés ; ◦ si les prescriptions ci-dessus ne sont pas respectées, les extensions de moins de 20 m² sont autorisées avec les mêmes prescriptions que les extensions de plus de 20 m² (voir ci-avant) ; • **les changements de destination :** si le changement de destination augmente la vulnérabilité, il est autorisé sous réserve que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé en tout point à	A moins de 100 m de la digue, sont autorisées : • les aménagements hydrauliques liés aux travaux de protection contre les inondations, • les changements de destination qui diminue la vulnérabilité.

50 centimètres au-dessus du terrain naturel limitrophe de la construction existante ; • **la reconstruction suite à la destruction totale** causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation et à condition que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé en tout point à *50 centimètres* au-dessus du terrain naturel limitrophe de la construction existante ; • **l'aménagement de terrains de plein air**, de sports et de loisirs sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées ; • **les clôtures** sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.	

Les risques d'inondation par remontée de nappes phréatiques :

Dans les secteurs de sensibilité forte à sub-affleurante, il est conseillé d'interdire les caves et sous-sols enterrés pour prévenir des dégâts liés à la remontée d'eau.

Les secteurs soumis à un aléa effondrement par cavités souterraines :

Pour les communes susceptibles d'être soumises à des affaissements de terrain pouvant entrainer des dégâts aux constructions. Par mesure préventive, il est nécessaire de réaliser une étude géotechnique, permettant de vérifier la présence de cavités, et de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte sur les points de cavités identifiés au plan de zonage.

Les secteurs soumis à un aléa retrait/gonflement des argiles :

Dans les secteurs concernés par l'aléa retrait/gonflement des argiles, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence des risques afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque sismique :

Selon la réglementation parasismique 2010, la Communauté de Communes de Flandre Intérieure est comprise dans la zone de sismicité 2, dite faible (arrêté du 22 octobre 2010).

Le risque d'engins de guerre :

La Communauté de Communes de Flandre Intérieure est exposée au risque d'engins de guerre. Le secteur de Bailleul y est particulièrement sensible (d'après les statistiques établies par le Service de Déminage d'Arras).

Un risque lié au transport des marchandises dangereuses :

Du fait de la présence d'infrastructures de transport majeures La Communauté de Communes de Flandre Intérieure est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

Les règles d'éloignement et de réciprocité en matière d'exploitations agricoles :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignements doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant une autorisation d'urbanisme, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Les règles d'éloignement et de réciprocité en matière d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Dans les périmètres de protection liés à la présence d'une installation classée sont interdits les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc.), les terrains de sport, le stationnement de caravanes, le campement, le caravanage.

3.4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Les secteurs identifiés comme des zones à dominante humide ou zone humide :

a) Zone à Dominante Humide du SDAGE (ZDH)

Les Zones à Dominantes Humides du SDAGE sont identifiées sur la planche C.

Les ZDH sont des zones où il existe une très forte probabilité qu'elles soient des zones humides. L'existence présumée d'une telle zone humide n'y a cependant pas été confirmée et doit encore être étudiée pour caractériser définitivement la zone.

Le PLUi doit prévoir les conditions nécessaires pour les préserver. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.

Sur l'ensemble des zones (sauf caractérisation ayant démontré le caractère non humide), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (tels que drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sont interdites sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique ou d'approvisionnement en eau.

b) Zone humide des SAGE

Les zones Humides du SAGE sont identifiées sur la planche C.

Les projets visés à l'article R. 214-1 du code de l'environnement, soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L. 214-2 du même code ne doivent pas engendrer d'impacts hydrologiques, écologiques ou chimiques négatifs pour les cours d'eau ou la nappe (déficit d'eau pour les cours d'eau, augmentation de la température, prolifération d'algues ou d'espèces piscicoles inadaptées, modification de régimes d'écoulement, amplification des crues et du risque d'inondation, risque de transfert de polluants vers la nappe...).

Les éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des éléments.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée/ sur une distance. Sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée. Et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.

Sur les mares identifiées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme tous travaux est interdit à l'exception de ceux en lien avec l'aménagement paysager, la valorisation hydraulique ou l'entretien des ouvrages.

Espaces boisés classés (EBC) :

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Arbres remarquables :

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

Les présentes dispositions générales indiquent les modalités de calcul du CBS. Le CBS est calculé à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière : CBS = surface éco-aménageable / surface de l'unité foncière.

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + … + (surface de type N x coef. N).

Type de surface	Détail	Type de végétation	Coefficient de valeur écologique
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (bitume, béton, dallage avec mortier…)	Aucune	0
Surface perméable non végétalisée	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans continuité avec la terre naturelle, sans végétation (pavage avec joints sablés, stabilisés, gravillons…)	Aucune	0.25
Surface perméable végétalisée	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans continuité avec la terre naturelle, avec végétation (dallage de bois, pavage avec joints engazonnés…)	Tout type de végétation	0.5
Verdissement vertical entre 2 et 10 mètres	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres	Tout type de végétation	0.4
	Clôtures végétalisées	Tout type de végétation	0.4
Espace libre végétalisé sur dalle ou toiture végétalisée	Toiture végétalisée extensive et espace vert sur dalle (15 à 20cm d'épaisseur)	Tout type de végétation hors gazon et mousse	0.7
	Toiture végétalisée semi-intensive et intensive et espace vert sur dalle de plus de 20cm d'épaisseur	Tout type de végétation	0.6

Espace libre végétalisé profond	Toiture végétalisée extensive et espace vert sur dalle (15 à 20cm d'épaisseur)	Gazon ou mousse	0.5
	Espace vert sur dalle avec une épaisseur d'au moins un mètre, ou en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	Tout type de végétation	1
Bonus	Pour un arbre ou un arbuste	Pied d'arbre ou d'arbuste	+0,01 par pied
	Pour un gîte à faune		+0,01 par gîte

3.5 AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PERMETTANT L'ATTEINTE DU P.A.D.D

Les linéaires commerciaux au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme :

Le changement de destination des locaux commerciaux, artisanaux ou à vocation de bureaux ou d'hébergement hôtelier situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public est interdit.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les constructions à usage commercial le long des linéaires commerciaux repérés au plan.

Les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole et naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) lors de l'instruction des permis.

Le changement de destination est autorisé uniquement dans les conditions fixées ci-dessous.

- Des constructions agricoles sont identifiées ainsi que des bâtiments isolés de façon à permettre le changement de destination.

Ceux-ci seront autorisés dans les conditions fixées comme suit :

- Le projet ne devra pas nécessiter l'extension de réseaux publics (voirie, réseaux secs et assainissement).
- L'implantation d'activités nuisantes et polluantes sera interdit.
- Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole.

En l'absence de fiches descriptives pour certains bâtiments identifiées ou dans le cas où la vocation ne serait pas renseignée, n'est autorisé que le changement de destination à vocation de logement dans la limite de deux logements autorisés par bâtiment identifié et sous réserve que le changement de

destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L151-11 du CU.

Pour les bâtiments liés à une exploitation agricole en activité

Est autorisé le changement de destination des bâtiments désignés au document graphique, dès lors que :

- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du CU
- il est à destination d'usages permettant la diversification de l'activité agricole et dont ils restent l'accessoire : hébergement à la ferme de type chambres d'hôtes et gîtes, chambres d'étudiants à la ferme (« campus vert »), vente de produits locaux, salles de réception, accueil d'actions pédagogiques et de découverte du monde agricole.

Pour les bâtiments non liés à une exploitation agricole en activité :

- Est autorisé le changement de destination des bâtiments désignés au document graphique, dès lors que
  - Il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du CU.
  - Il n'a pas vocation à accueillir des activités qui, par leurs nuisances, se révèleraient incompatibles avec le caractère de la zone, telles que des activités industrielles ou logistiques.

Concernant le commerce, seuls les commerces liés à la ruralité et aux spécificités du territoire sont autorisés

Concernant le logement, un maximum de 2 logements autorisés par bâtiment identifié.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale sont définis principalement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les sites à enjeux.

Des emplacements réservés aux logements sont affichés au plan de zonage. Ils permettent de délimiter un secteur dans lequel doit nécessairement être réalisé un projet de logements respectant un programme déterminé soit 40 % de logements locatifs sociaux.

CHAPITRE 4. THEME 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises ;

- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades respectant les critères prévus par la loi.

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

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (ex : matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus ....) ;

- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;

- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures, etc.) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux, ...) ;

- les prolongements extérieurs des niveaux des constructions en saillie de la façade (ex : balcon, coursive, ...) ;

- les rampes d'accès aux constructions et les terrasses d'une hauteur significative ;

- les bassins de piscines découvertes enterrées ou semi-enterrées.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ;

- ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble ;

- ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions prévues aux dispositions règlementaires de chaque zone. Elle est définie par un pourcentage appliqué à la surface de l'unité foncière ou exprimée directement en m².

Sur l'ensemble du territoire, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 25m² pour une surface de plancher de 20 m².

L'emprise au sol ne s'applique pas pour des implantations liées aux réseaux de distribution (EDF, PTT…).

4.2 PRINCIPE DE RECUL ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales applicables aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et instaurant des règles particulières de recul créées en application d'autres législations et faisant l'objet d'une annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ces servitudes sont reportées sur le document graphique en annexe du PLUi, en application des articles R.151-51 du Code de l'Urbanisme.

En cas de front bâti constitué sur la voie ou s'implantent les constructions nouvelles, celles-ci doivent s'implanter dans la continuité des constructions voisines (à l'alignement ou par rapport au retrait observés).

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- avec un retrait de 75 ou 100 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation,
- 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 6 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de troisième et quatrième catégorie,

Toutefois des reculs autres peuvent être inscrits au plan de zonage Planche A pour les constructions principales et extensions :

- Des reculs minimaux par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante.
- Des reculs maximaux de par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante.

Pour les constructions légères (de type abris de jardins et abris à bûches), dont la surface de plancher est inférieur ou égale à 15 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout de toit sont autorisées :

- pour celles attenantes à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle ;
- pour celles non attenantes à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Dans le cas de l'implantation d'une éolienne, une distance de sécurité minimale devra être respectée entre l'éolienne et la limite des voies ou emprises publiques. Cette distance minimale correspondra à celle du mât plus celle de la pale.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Dispositions applicables par rapport aux voies fluviales et cours d'eau :

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la berge.

Toutefois, ce retrait peut être adapté dans les cas suivants :

- la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles,...) ;

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;

- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;

- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;

- la réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité.

Dispositions applicables par rapport a la limite d'emprise des voies ferrées :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées.

Dispositions applicables par rapport à la frontière :

Aucune construction, ni aucune clôture ne sera édifiée à moins de 10m de la frontière, ou de 5m d'un chemin, lorsque ce chemin est mitoyen et que son axe forme limite.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

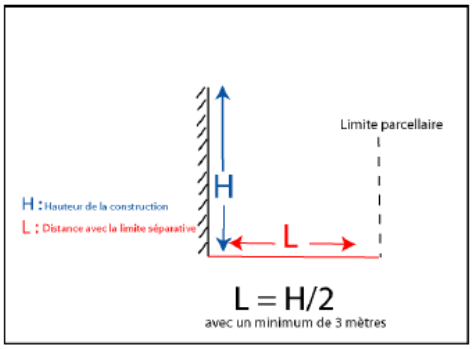
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées par exemple.

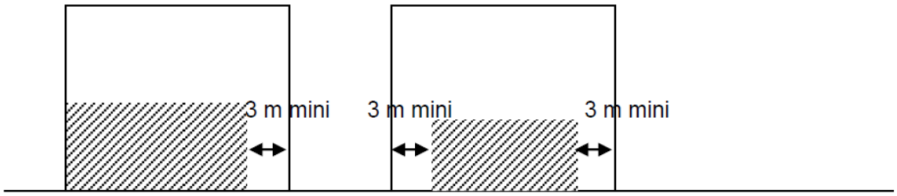
Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume (inférieur à 20 m²) et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 mètres.

4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



L'implantation de construction en limite séparative est autorisée.

En cas de recul, les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. (L = H/2).



Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Dans le cas de l'implantation d'une éolienne, une distance de sécurité minimale devra être respectée entre l'éolienne et la limite des voies ou emprises publiques. Cette distance minimale correspondra à celle du mât plus celle de la pale.

L'implantation de mâts doit s'intégrer aux volumes existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

4.5 HAUTEUR

Principe général :

Les constructions peuvent s'implanter avec une hauteur similaire aux constructions voisines.

La hauteur relative :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Un dépassement égal au 1/10e de la largeur de la voie et au maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Un étage supplémentaire pourra être admis sous réserve de la présentation d'un projet architectural qui s'intègre dans l'environnement.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des limites qui s'y substituent.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus favorable.

La hauteur absolue

La hauteur absolue d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée) et le point le plus élevé de la construction depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

En secteur soumis au risque inondation identifié à la planche B du zonage la hauteur des constructions autorisées sera calculée à partir de la rehausse prévue en conditions particulières.

La hauteur absolue est la hauteur maximale autorisée.

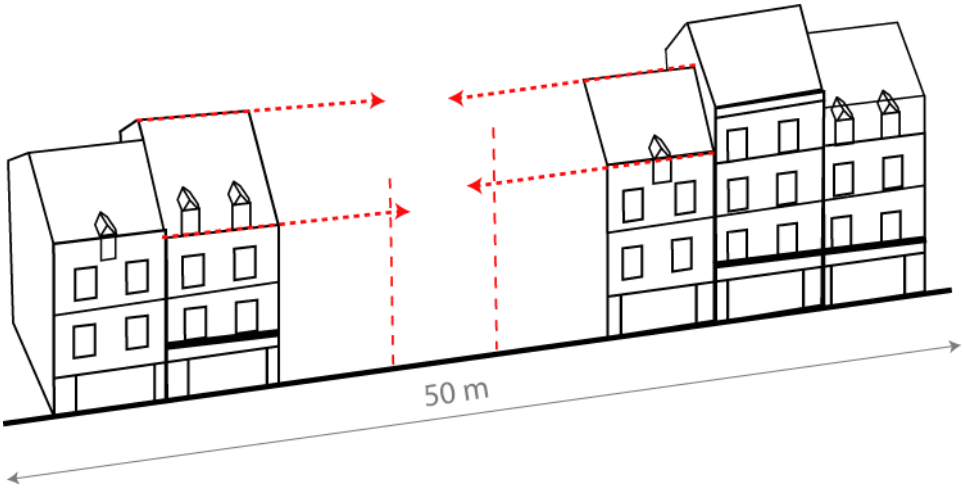
Toutefois, les éléments suivants ne sont pas tenus de respecter la hauteur absolue maximale autorisée :

- L'acrotère d'une toiture terrasse quand celui-ci fait fonction d'équipement de sécurité
- Les cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment toutes vocations confondues.
- Les éléments de décors architecturaux.
- Les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminée, garde-corps.
- Dans le cadre d'un respect des gabarits dominants de la rue.

La hauteur au faîtage des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux surélévations.

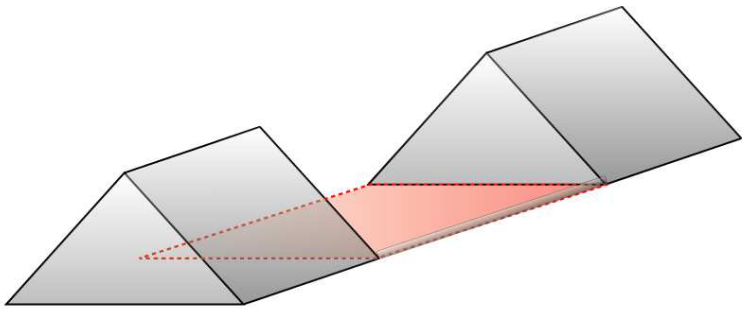
Afin d'assurer l'harmonie volumétrique, il peut être dérogé aux règles de hauteurs susvisées en cas de front bâti constitué d'au minimum 50 mètres linéaires.

Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.



La hauteur de façade d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation et la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère d'une toiture terrasse ou mono pente.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère ne doit pas excéder la hauteur de l'égout de toiture de ce front bâti.



Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage doit être comprise entre les hauteurs des faîtages des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de ces éléments.

Ce principe s'applique de manière générale.

La cote de seuil de l'entrée principale des constructions devra se situer à un niveau maximum de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel sauf si celui-ci est plus élevé que la voie. Dans ce cas, la cote de seuil de l'entrée principale des constructions respectera le niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Dans le cas d'un terrain en contrebas par rapport à la voie, la cote de seuil de l'entrée principale des constructions maximum ne pourra dépasser 0,60 mètre par rapport à l'axe de la voie au droit de la construction.

4.6 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général :

a) Intégration des constructions :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

b) Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ainsi que tout pastiche architecture étrangère à la région est interdit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

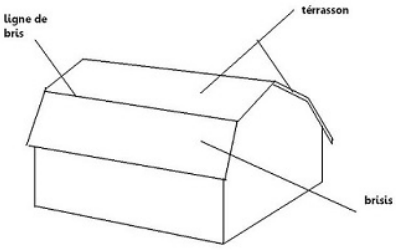
Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

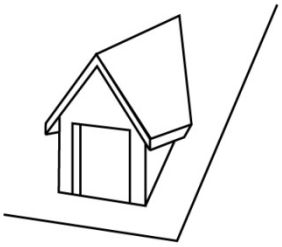
Les toitures des constructions d'habitations seront dans la gamme des rouge, rouge-orangée, rouge-brun, ainsi que anthracite et noir.

c) Toiture :

Pour les constructions principales :

- Les coyaux, brisis, terrassons et lucarnes sont autorisés.





Coyaux *Brisis et terrassons* *Lucarnes*

- Les lucarnes neuves seront situées dans le tiers inférieur de la toiture de l'habitation.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les nouvelles constructions et les travaux de réfection de toitures des constructions existantes, les accessoires d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales (solins, chéneaux, gouttières, dauphins …) posés en saillie des limites séparatives sont interdits.

Les dispositifs solaires sont autorisés.

En sus, pour les constructions existantes

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant des façades traditionnelles visible depuis l'espace public : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

En sus pour les extensions et annexes

Les annexes et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale. Cependant, l'utilisation du bois, du verre ou du bardage est autorisée.

L'utilisation de matériaux d'aspect PVC et tôle sont interdits à l'exception des menuiseries.

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

Sont autorisées pour les toitures des extensions et annexes, une faible pente ou monopente (≤30°) ainsi que tous types de matériaux (hormis les tôles ondulées).

Les carports et abris de jardin pourront avoir une toiture plate.

En cas d'adjonction d'un bâtiment le toit doit être réalisé en matériau identique à celui de la couverture principale. Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une emprise au sol de 20m² avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux et de revêtement en fibro ciment naturel.

Les annexes et extensions des bâtiments identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas nuire aux constructions principales.

En sus pour les bâtiments à usage d'activités

Les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain dans leur aspect, leur volume et dans le choix des matériaux utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Les matériaux des toitures des bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts devront être de couleur sombre.

Pour les bardages, sont interdites les teintes blanc et blanc cassé. Sont également interdits les bardages en ciment ou tout matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage identique.

La mise en œuvre d'un programme architectural innovant (tant au niveau du volume que des matériaux) est autorisée s'il concerne un projet d'ensemble des bâtiments concernés.

En sus pour les exploitations agricoles et forestières :

Les bardages en acier ou en bois sont autorisés.

Les murs extérieurs des constructions à usage d'activités ou d'entrepôts pourront être réalisés briques, en panneaux de béton, en acier ou en bois. Les associations de ces matériaux sont autorisées.

Cette disposition ne s'applique pas aux silos agricoles.

Pour le changement de destination :

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

Pour les constructions caractéristiques de la Flandre correspondant aux chaumières:

Définitions : "On entend par chaumière flamande, une construction dont le volume principal est plus long que large avec une façade où se situe l'entrée principale marquée par un versant de toiture très pentu (de l'ordre de 50° à 55°) et un mur d'une hauteur équivalente à la moitié de la hauteur de ce versant de toiture".

a) Les proportions de la construction

Les nouvelles constructions caractéristiques de la Flandre doivent être réalisées de telle manière que :

- leur volume principal soit plus long que large ;

- en façade principale, la hauteur du mur soit sensiblement égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas du versant de toiture (coyau inclus) et le faîtage.

- Les volumes annexes au volume principal

Les annexes accolées à la façade principale sont interdites.

La profondeur des annexes en appentis à la façade arrière doit être inférieure ou égale à la moitié de la largeur du pignon du volume principal.

b) Les murs de façade et les pignons

- Les matériaux

À l'exception du chaume, de la brique et du bois employé pour les huisseries et les montants verticaux ou horizontaux de la structure principale et en bardage sur les pignons, les matériaux apparents des murs de façade et des pignons doivent être couverts d'un parement ou d'un enduit.

- Les ouvrages en saillie aux pignons

À l'exception des chapeaux, les seuls ouvrages en saillie autorisés sur les pignons sont, à condition que la partie supérieure du pignon soit couverte de chaume, les débords d'auvent, au niveau du coyau, de pente comprise entre 30° et 35° réalisés en tuiles de terre cuite de type petit moule ou panne flamande.

c) Les ouvrages en saillie aux pignons

Les ouvertures en façade et pignon doivent être de proportion verticale. Ne sont autorisées que les ouvertures en châssis simple d'une largeur maximale de 90 cm et les ouvertures, en châssis doubles d'égales dimensions, d'une largeur totale maximale de 120 cm.

L'ouverture principale des nouvelles constructions caractéristiques de la Flandre doit être pratiquée dans l'un des murs les plus longs.

d) Les toitures

- La forme

La toiture du volume principal doit comporter deux versants dont un pan brisé par un coyau en façade principale (c'est-à-dire la façade la plus longue) pour les nouvelles chaumières. La pente des coyaux doit être comprise entre 30° et 35°.

En façade principale, la pente principale de la toiture doit être comprise entre 50° et 55°.

- Les percements

Les seuls percements en toiture autorisés sont les lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne à croupe). Leur largeur totale, inférieure ou égale à leur hauteur, est limitée à 150 cm. Elles doivent être situées à l'aplomb ou en retrait du mur de façade. La longueur cumulée des lucarnes implantées sur une façade doit respecter un rapport qui doit être inférieur ou égal à 1/8 de la longueur totale de cette façade.

- Les matériaux

Les seuls chaumes autorisés sont ceux présentant la teinte, la mise en œuvre et l'aspect du roseau, du genet ou du seigle, et posés conformément aux techniques décrites dans le Cahier de recommandation annexé au présent règlement.

À l'exception des parois des lucarnes, l'emploi du chaume n'est autorisé que sur des pentes comprises entre 50° et 55° ou 60° et 70°.

Les parois des lucarnes ainsi que les pentes du volume principal des nouvelles chaumières comprises entre 50° et 55° doivent être couvertes de chaume.

Les coyaux doivent être réalisés en tuiles de terre cuite de type petit moule ou panne flamande.

Le faîtage doit être planté de plantes grasses d'essences locales (joubarbe, iris, …) ou recouvert de tuiles de terre cuite demi-circulaires.

Eléments techniques

Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets de distribution d'électricité et de gaz des nouvelles constructions devront adapter leur teinte et leur emplacement pour favoriser leur intégration.

Les postes électriques et chauffages d'immeuble doivent être intégrés dans un bâtiment et être traités en harmonie avec la construction à laquelle ils sont intégrés, dans le choix des matériaux et des revêtements.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent s'harmonier aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les garages en sous-sol ne sont autorisés que si la déclivité du terrain est adéquate et s'ils respectent les prescriptions ci-après :

- les rampes ou voiries d'accès doivent être situées sur la parcelle ;
- les rampes ou voirie d'accès ne doivent pas présenter une occupation de la surface du terrain excessive ni même engendrer des travaux de soutènement de nature à porter atteinte au profil du terrain naturel;
- le relief du terrain naturel permettra l'édification du sous-sol sans surélévation de la construction dont la cote de seuil est fixée ci-dessus ;
- Le terrain ne doit pas être soumis à un risque d'inondation.

Les caves individuelles sont tolérées, sous réserve du niveau de la nappe phréatique au droit de son édification n'entraînant pas de risques d'inondation et en l'absence de risque d'inondation.

Clôtures

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en retrait de celles-ci ;
- sur les limites donnant sur emprises publiques ;
- sur les limites séparatives.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure au droit de la clôture à édifier.

Elle doit être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

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

De manière générale, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les clôtures perméables. Toutes les espèces exotiques et invasives sont à proscrire.

Lorsqu'elles sont implantées, les haies doivent être composées d'essences locales figurant sur la liste annexée.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent par ailleurs être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les clôtures existantes dont la hauteur est supérieure aux règles d'urbanisme affichées dans les dispositions spécifiques des zones peuvent être reconstruites à l'identique.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres comptés à partir du niveau du terrain au droit de l'édification de la clôture à l'exception des clôtures en façade donnant sur l'espace publique limitée à 1m50.

En secteur soumis au risque inondation identifié à la planche B du zonage les clôtures devront présenter une perméabilité égale à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales figurant sur la liste annexée pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres et de matériaux identiques à ceux de la construction principale ;
- soit par des clôtures de bois à claire-voie ou pleine ;

Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits (bambou, film plastique…).

Les clôtures sur limites séparative doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales figurant sur la liste annexée pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;
- soit par des clôtures de bois à claire-voie de minimum 0.5 cm (à définir) ou pleine ;
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint ou coloré dans la masse (en lien avec la construction existante).

L'utilisation de clôtures en plaques de béton lisses et préfabriquées visibles depuis le domaine public est interdite.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 5 mètres de longueur à partir de la construction.

Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

a) Pour les constructions nouvelles :

Des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois, torchis, paille …).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques … ; murs végétalisés) ;

b) Pour les extensions des constructions existantes :

Des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois, torchis, paille …).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques … ; murs végétalisés).

L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

Par rapport aux voies et/ou aux limites séparatives, des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone :

- sont admises pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres (article R152.6 du code de l'urbanisme);

- peuvent être admises pour les opérations d'ensemble favorisant la conception bioclimatique des bâtiments (implantation nord/sud, logements traversants, énergies renouvelables, techniques favorisant le confort d'été et d'hiver, etc.) à condition que l'adaptation des règles d'implantation soit rendue nécessaire pour mettre en œuvre la conception bio- climatique du projet telle qu'elle est définie au lexique du présent règlement.

Cette conception et particulièrement les moyens architecturaux et les énergies renouvelables aboutissant à la conception bio-climatique devront être justifiés dans la notice accompagnant la demande de permis de construire ou d'aménager

Espace libre et plantations

a) Règles générales de plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant, tenant compte :

- des ensembles végétaux (dont les espaces boisés existants), des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique ;
- des cheminements existants éventuels (allées et chemins) ;
- de la topographie.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales figurant sur la liste annexée.

Tout arbre remarquable identifié au plan de zonage abattu doit être remplacé.

Les plantations arbres et arbustes, seront exclusivement d'essences locales figurant sur la liste annexée.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être plantés ou faire l'objet d'aménagement paysager.

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement devront être plantées:

- soit à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et avec une protection efficace contre les chocs des véhicules
- soit à raison de 4 m² de plantations de massifs arbustifs par 50 m2 de terrain affecté au stationnement et à la circulation avec une protection efficace contre les chocs des véhicules
- Les plantations pourront être regroupées dans une fosse.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espaces verts.

En secteur soumis au risque inondation identifié à la planche B du zonage les aires de stationnement devront être traitées de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (lorsque que le terrain le permet).

Des haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux limites de zone N doivent être plantés sous la forme de rideaux boisés comprenant des arbres de hautes tiges et des arbustes d'essences locales figurant sur la liste annexée.

b) Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface de plancher, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements. Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux de transformations ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble mixte (habitat/commerce/équipements publics), la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement est à rechercher.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.

Les stationnements peuvent être modulés à la baisse en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Cette modulation des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.(EX pour un aménagement nécessitant la réalisation de 10 places de stationnement pour les constructions à vocation d'habitation et 10 places de stationnement pour les constructions à vocation économique, il sera possible de réaliser non pas 20 places mais 15).

Les groupes de garages individuels (de plus de 3 boxes) ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les opérations d'ensemble devront être pourvues d'un stationnement pour les cycles non motorisés. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements à proximité.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l'article R.11.14.4 du CCH, doit avoir une superficie de 0.76 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

4.7 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE BATI

Les éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du Code de l'Urbanisme) :

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur.

En complément, les règles suivantes s'appliquent pour l'ensemble des éléments identifiés sur les communes de :

Bailleul, Steenwerck, Berthen, Saint-Jans-Cappel, Godewaersvelde, Boeschepe, Flêtre, Méteren, Cassel
La volumétrie, la composition et les aspects extérieurs doivent être préservés et/ou restaurés pour maintenir et/ou retrouver les dispositions d'origine. Pour les nouveaux percements en toiture, les nouvelles ouvertures doivent : • se limiter à des châssis de toit encastrés dans la couverture, • être de taille unique et toujours plus hautes que larges, • s'aligner avec les autres ouvertures déjà présentes en toiture, • se situer dans le 1/3 inférieur du pan de toiture, • s'implanter dans le respect de la composition de la façade, soit à l'axe d'une baie, soit à l'axe d'un trumeau, Pour les nouveaux percements en façade, seules les transformations d'une porte en fenêtre ou d'une fenêtre en porte peuvent être autorisées pour permettre de diviser un logement en plusieurs ou pour améliorer son accessibilité. Le linteau de la porte ou de la fenêtre doit rester en place. Les autres nouvelles ouvertures ne doivent pas être visibles du domaine public.

Rubrouck, Buysscheure, Noorpeene, Ochtezeele, Arneke, Zermezeele, Hardifort, Wemaers-Cappel, Zuytpeene,Bavinchove, Oxelaere, Sainte-Marie-Cappel, Oudezeele, Houtkerque,

Winnezeele, Steenvoorde, Terdeghem, Eecke, Saint-Sylvestre-Cappel, Renescure, Ebblinghem, Blaringhem, Boeseghem, Thiennes, Staple, Hondeghem, Caestre, Strazeele, Pradelles, Borre, Hazebrouck, Wallon-Cappel, Lynde, Sercus, Steenbecque, Morbecque, Vieux-Berquin, Neuf-Berquin, Le Doulieu.
Pour les éléments d'architecture repérés sur une façade, ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine. Le reste de l'édifice peut évoluer, sans toutefois nuire à l'élément repéré. Pour les petits éléments isolés repérés, comme des chapelles, des bornes ..., ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine. Pour les édifices repérés, ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine. Ils peuvent faire l'objet : • d'adaptations mineures qui ne remettent pas en cause l'intérêt patrimonial de l'édifice. • d'extensions ou d'adaptations plus lourdes, non visible du domaine public. Uniquement sur la commune de Sainte-Marie-Cappel, ces derniers peuvent faire l'objet : • d'adaptations mineures qui ne remettent pas en cause l'intérêt patrimonial de l'édifice. • d'extensions ou d'adaptations

Sites inscrits ou classés :

La Communauté de Communes de Flandre intérieure compte **2 sites classés** pour la préservation du patrimoine naturel et paysagers :

- Moulin de l'Ingratitude, Boeschepe,
- Moulin du Château, Cassel.

En complément, **7 sites inscrits** pour la préservation du patrimoine naturel et paysagers sont recensés :

- Domaine dit « Ryck-Hout-Casteel », 5,8 ha, à Wallon-Cappel,
- Mont Cassel, 401,7 ha, à Cassel et Sainte-Marie-Cappel,
- Monts des Flandres, 4 938 ha, sur les communes de Boeschepe, Saint-Jans-Cappel, Berthen, Godewaersvelde, Flêtre et Meteren.
- Mont des Récollets, 134,9 ha, à Cassel,
- Drivenmeulen, à Steenvoorde,
- Steen Meulen, à Terdeghem,
- Moulin d'Ofland, à Houtkerque.

CHAPITRE 5. THEME 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Définitions :

- Accès :

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

- Voirie :

"Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants:

La voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée

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

- Accès :

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par deux voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de la plateforme de la voirie ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics tels que par exemple la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères). Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Sauf si elles sont raccordées par des liaisons douces, ouvertes à la circulation et connectées à la trame existante dans la commune, les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles ou logements.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

5.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, 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.

Assainissement :

a) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

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

b) Eaux usées domestiques :

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

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

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

c) Eaux résiduaires d'activité :

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

d) Effluents agricoles :

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

Déchets :

Toute construction de plus de deux logements doit être dotée de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

PARTIE 2. Dispositions réglementaires applicables par zone

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE U

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone U est une zone urbaine mixte correspondant à l'hypercentre des principales villes. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

<u>Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:</u>

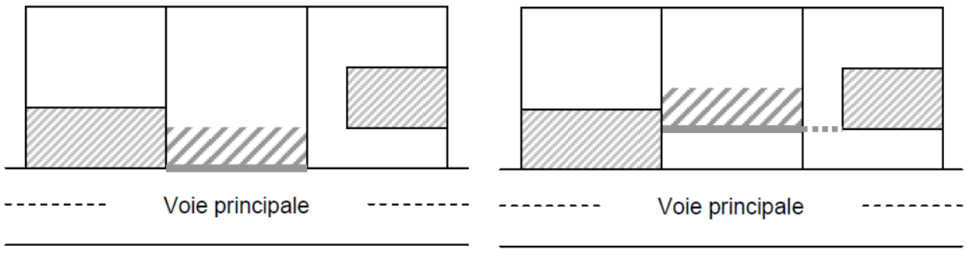
- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

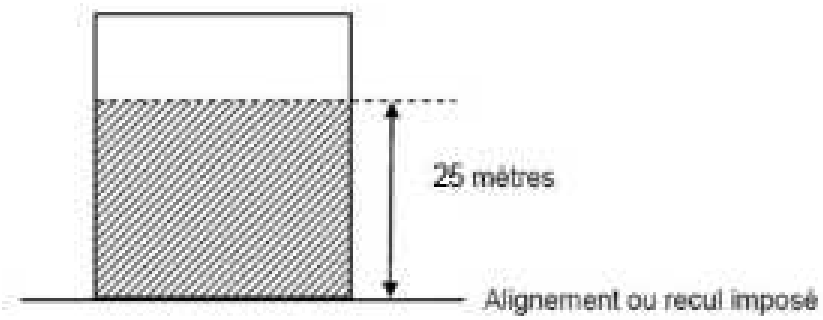
SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.
- Les nouvelles constructions et changement de destination ayant comme destination le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Pour toutes les constructions, le niveau du rez-de-chaussée (niveau couvert compris entre sol et plancher d'étage) doit être édifié soit : - à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. - Avec un retrait similaire à l'une des constructions voisines. Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront admises lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant : dans ce cas, le bâtiment à construire pourra être édifié avec un recul sur l'alignement identique à celui du bâtiment existant.  Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage. Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger. Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit : - A l'arrière des constructions principales ; - Dans le prolongement de la façade à rue ; Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une	Cf. Dispositions générales

même propriété	
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Implantation avec marges d'isolement :</u> Cf. Dispositions générales <u>Implantation en limite séparative :</u> <u>Sur Bailleul</u> : Les constructions en front à rue devront être implantées d'une limite séparative à l'autre. • Les autres constructions et installations pourront s'implanter soit en limite séparative soit en observant un retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres. • la construction en limites séparatives est admise au-delà de 25 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer pour les extensions et annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite et sous réserve que la pente des toitures n'excède pas 45 degrés. <u>Sur Hazebrouck :</u> Les constructions en limites séparatives sont admise : • Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer. • Au-delà de cette bande, pour les extensions et annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite et sous réserve que la pente des toitures n'excède pas 45 degrés. <u>Dans tous les cas :</u> La construction en limite séparative est possible lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur (sans jamais dépasser ½ ou 1 niveau), et en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.  Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (inférieurs à 15 m² de surface de plancher) annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 2,50 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment pourra être à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.

	Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.	
Emprise au sol	Non réglementée	
Hauteur	Habitat	Hauteur absolue : 15 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Cf. dispositions générales toutefois cette règle ne s'applique pas à la rue Gambetta, à la Petite rue de Morbecque et à la rue de la Lune à HAZEBROUCK.
	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	Hauteur absolue : 15 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Intégration des constructions	cf. Dispositions réglementaires générales
Matériaux	cf. Dispositions réglementaires générales
Toiture	cf. Dispositions réglementaires générales
Clôtures	cf. Dispositions réglementaires générales

Espaces libres et plantations	cf. Dispositions réglementaires générales

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	Dans le cas d'une création de logements suite à une réhabilitation, il sera demandé la création d'une place de stationnement par logement à partir de 3 logements créés.
Autres destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UA

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA est une zone urbaine mixte de forte densité. Elle correspond majoritairement au centre-ville et centre bourg. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

<u>Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:</u>

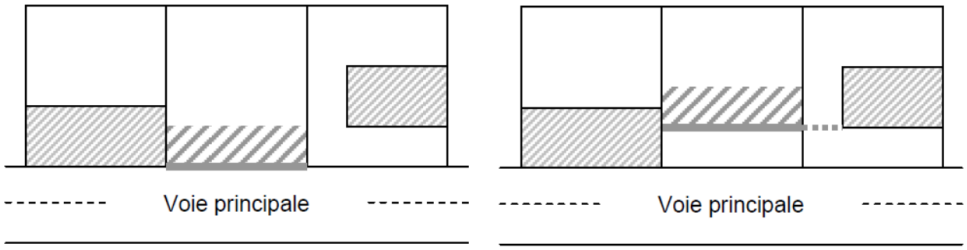
- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

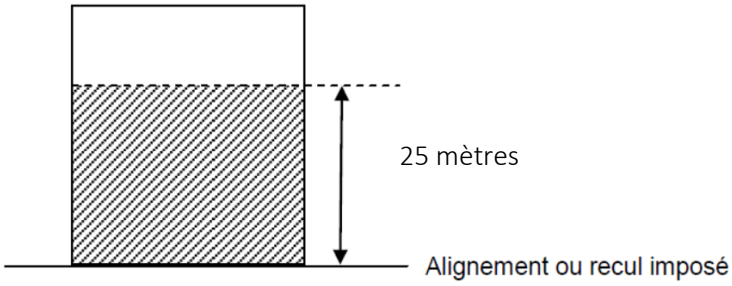
SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.
- Les nouvelles constructions et changement de destination ayant comme destination le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Pour toutes les constructions, le niveau du rez-de-chaussée (niveau couvert compris entre sol et plancher d'étage) doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer à l'exception des demandes d'autorisations de surplomb sur le domaine publique. Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront admises lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant : dans ce cas, le bâtiment à construire pourra être édifié avec un recul sur l'alignement identique à celui du bâtiment existant.  Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer. Pour toute construction à l'angle des voies, la construction devra respecter à minima un recul de 4 mètres sur l'une des deux limites. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage. Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger. Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit : - A l'arrière des constructions principales ; - Dans le prolongement de la façade à rue ; Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée : • D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique. • D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 4 mètres de large. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Implantation avec marges d'isolement :</u> Cf. Dispositions générales <u>Implantation en limite séparative :</u> Les constructions doivent être implantées sur les 2 limites séparatives latérales : • Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer. • Au-delà de cette bande, pour les extensions et annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite et sous réserve que la pente des toitures n'excède pas 45 degrés. • Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur (sans jamais dépasse ½ ou 1 niveau), et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.  <u>Dans tous les cas :</u> Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (inférieurs à 15 m² de surface de plancher) annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 2,50 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment pourra être à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet. Les constructions en second rideaux peuvent déroger aux règles précédentes : • Dans ce cas, la construction pourra s'implanter sur au moins une des limites séparatives (sauf constructions existantes).

	Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.	
Emprise au sol	Non réglementée.	
Hauteur	Habitat	Hauteur absolue : 12mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Cf. dispositions générales
	Exploitations agricoles ou forestières	Hauteur absolue : 12 mètres, sauf contraintes techniques
	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	Hauteur absolue : 12 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARNEKE / CASSEL / STEENVOORDE / GODEWAERSVELDE / BAILLEUL / NIEPPE / VIEUX-BERQUIN / MORBECQUE / STEENBECQUE / HAZEBROUCK / CAESTRE / HONDEGHEM / BLARINGHEM / RENESCURE / EBBLINGHEM	
Intégration des constructions	Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural bioclimatique, la mise en œuvre de matériaux d'aspect autres que la brique et la tuile de couleur rouge est tolérée. Les percements des portes et fenêtres des constructions à usage d'habitation seront de proportion verticale, en front à rue uniquement.
Matériaux	Les murs extérieurs des constructions de chaque façade (neuves ou réhabilitées) à usage d'habitation devront être majoritairement réalisés en aspect brique. Il est toléré

	l'utilisation d'autres matériaux d'aspect tels que le bois, le verre ou le métal ainsi que les matériaux traditionnels (clin de bois, torchis…).
Toiture	Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles, dans la gamme des rouges ou noires ; toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus). Les toitures d'aspect ardoise sont autorisées. Les toitures des constructions principales à usage d'habitation auront soit : • Deux pans avec une pente minimale de 35°. • Quatre pans à condition qu'elles couvrent des constructions importantes ayant au moins 5 mètres à l'égout du toit et au moins 6 mètres au faitage. Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique). Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément, ni aux toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie. Par ailleurs, elles ne s'appliquent pas dans le cadre de la restauration d'une construction existante. Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
Clôtures	Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.
Espaces libres et plantations	cf. Dispositions réglementaires générales

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	Cf. dispositions générales sur les dérogations possibles Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins. A minima, il est exigé 1 place de stationnement par logement nouveau créé. Compte tenu du contexte particulier pour les communes de Bailleul, Cassel, Hazebrouck et dans le cas d'une création de logements suite à une réhabilitation, il sera demandé la création d'une place de stationnement par logement à partir de 3 logements créés.
Autres destinations	Pour les activités commerciales de plus de 300 m ², des surfaces nécessaires à l'activité doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UB

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UB** est une zone urbaine mixte de forte densité. Elle correspond à la périphérie des centres villes et centres bourgs. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

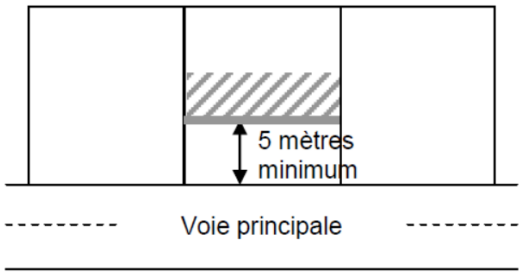
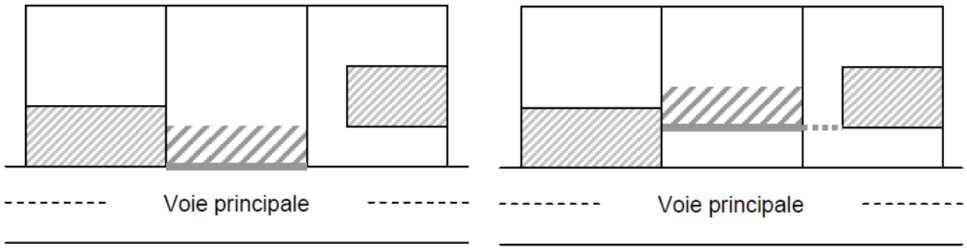
- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

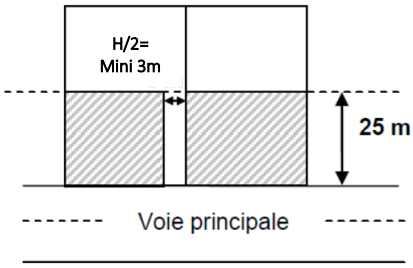
SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.
- Les nouvelles constructions et changement de destination ayant comme destination le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit: - avec un recul de 5 mètres et un maximum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.  - observer le même recul que celui de l'une des constructions principales voisines la plus proche de la voie, située du même côté de la voie publique ou privée, existante ou à créer.  Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger. Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit : - A l'arrière des constructions principales ; - Dans le prolongement de la façade à rue ;

	Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée : • D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique. • D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 4 mètres de large. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Implantation avec marges de retrait :</u> <u>Cf. Dispositions générales</u> <u>Implantation en limite séparative :</u> Toutefois la construction en limites séparatives est admise : • Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer. • Au-delà de cette bande, pour les extensions et annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite et sous réserve que la pente des toitures n'excède pas 45 degrés.  L'implantation d'abris de jardin d'une superficie maximale de 25m² et d'une emprise au sol de 20 m² et de serres non accolés à l'habitation est autorisée à un mètre minimum des limites séparatives. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Les constructions en second rideaux peuvent déroger aux règles précédentes :
• Dans ce cas, la construction pourra s'implanter sur au moins une des limites séparatives (sauf constructions existantes).
Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.</td></tr>
<tr><td>Emprise au sol</td><td colspan="2">Non réglementée.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Hauteur</td><td>Habitat</td><td><u>Hauteur absolue :</u> 12 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.
<u>Hauteur relative :</u> Cf. dispositions générales</td></tr>
<tr><td>Exploitations agricoles et forestières</td><td><u>Hauteur absolue :</u> 12 mètres, sauf contraintes techniques</td></tr>
<tr><td>Commerces et équipements de services.
Activités de bureau.</td><td><u>Hauteur absolue :</u> 12 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.</td></tr>
<tr><td>Equipement d'intérêt collectif et services publics</td><td>Non réglementée.</td></tr>
<tr><td>Autres destinations</td><td>cf. Dispositions réglementaires générales</td></tr>
</table>

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RUBROUCK / OCHTEZEELE / ARNEKE / NOORDPEENE / BUYSSCHEURE /ZUYTPEENE / WEMAERS-CAPPEL / ZERMEZEELE / ZUYTPEENE / HARDIFORT / CASSEL / OXELAERE / BAVINCHOVE / SAINT-MARIE-CAPPEL / HOUTKERQUE / WINNEZEELE / OUDEZEELE / STEENVOORDE/ TERDEGHEM / EECKE/ BOESCHEPE / BERTHEN /SAINT-JANS-CAPPEL / METEREN / FLETRE / BAILLEUL / MERRIS / LE DOULIEU / STEENWERCK / NIEPPE / NEUF-BERQUIN / STRAZEELE / PRADELLES / BORRE/WALLON-CAPPEL / MORBECQUE / THIENNES / BOESEGHEM / SERCUS /LYNDE /WALLON-CAPPEL /STAPLE	
	L'ensemble des prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions caractéristiques de la Flandre.
Intégration des constructions	Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.
Matériaux	Les murs extérieurs des constructions de chaque façade (neuves ou réhabilitées) à usage d'habitation devront être majoritairement réalisés en aspect brique. Il est toléré l'utilisation d'autres matériaux d'aspect tels que le bois, le verre ou le métal ainsi que les matériaux traditionnels (clin de bois, torchis…).
Toiture	Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles, dans la gamme des rouges ou noires ; toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus). Les toitures d'aspect ardoise sont autorisées. Les toitures des constructions à usage d'habitation auront une pente minimale de 40°. Les toitures terrasses pour les constructions principales sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique). En sus, les toitures terrasses sont autorisées en RDC pour les extensions et annexes s'inscrivant dans le cadre d'un projet architectural et innovant. Les combles prévus ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
Clôtures	Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.

Espaces libres et plantations	Non réglementée.

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins. A minima, il est exigé 2 places de stationnement par logement nouveau créé.
Autres destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UC

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UC est une zone urbaine mixte de faible densité. Elle correspond aux secteurs périphériques. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

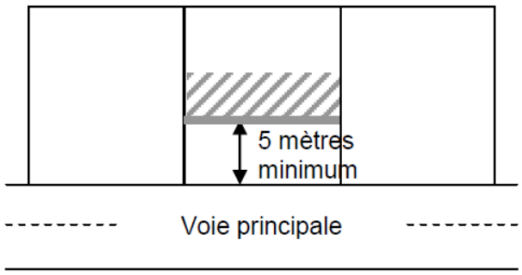
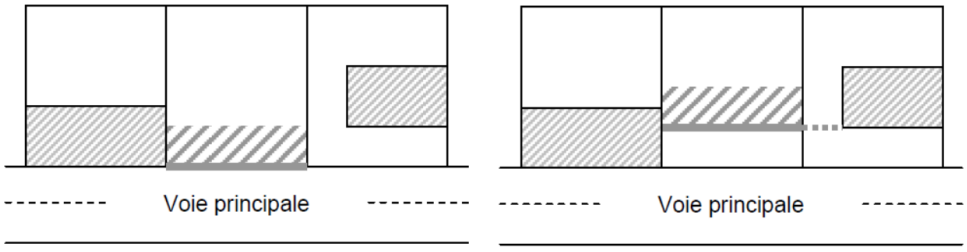
- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

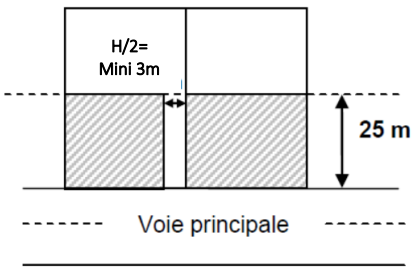
SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.
- Les nouvelles constructions et changement de destination ayant comme destination le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit: - avec un recul de 5 mètres et un maximum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.  - observer le même recul que celui de l'une des constructions principales voisines la plus proche de la voie, située du même côté de la voie publique ou privée, existante ou à créer.  Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer. Pour toute construction à l'angle des voies, la construction devra respecter à minima un recul de 5 mètres sur l'une des deux limites. Elle sera de fait considérée comme la façade principale. Pour les autres façades, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger. Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit : - A l'arrière des constructions principales ;

	- Dans le prolongement de la façade à rue ; Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée : • D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique. • D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 4 mètres de large. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Cf. Dispositions générales</u> <u>Implantation avec marges de retrait :</u> <u>Cf. Dispositions générales</u> <u>Implantation en limite séparative :</u> Toutefois la construction en limites séparatives est admise : • Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer. • Au-delà de cette bande, pour les extensions et annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite et sous réserve que la pente des toitures n'excède pas 45 degrés.  L'implantation d'abris de jardin et de serres non accolés à l'habitation et de 20 m² de surface de plancher maximum est autorisée à un mètre minimum des limites séparatives.

	Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet. Les constructions en second rideaux peuvent déroger aux règles précédentes : • Dans ce cas, la construction pourra s'implanter sur au moins une des limites séparatives (sauf constructions existantes). Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.	
Emprise au sol	Habitat	En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 50 %.
	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 80 %.
	Autres destinations	Non réglementée.
Hauteur	Habitat	Hauteur absolue : 9 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Cf. dispositions générales
	Exploitations agricoles ou forestières	Hauteur absolue : 12 mètres, sauf contraintes techniques
	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	Hauteur absolue : 9 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.

	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes sont concernées	
	L'ensemble des prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions caractéristiques de la Flandre.
Intégration des constructions	Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.
Matériaux	Les murs extérieurs des constructions de chaque façade (neuves ou réhabilitées) à usage d'habitation devront être majoritairement réalisés en aspect brique. Il est toléré l'utilisation d'autres matériaux d'aspect tels que le bois, le verre ou le métal ainsi que les matériaux traditionnels (clin de bois, torchis…).
Toiture	Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles, dans la gamme des rouges ou noires ; toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus). Les toitures en ardoises sont autorisées. Les pentes de toiture devront respecter à minima 30°. Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique). En sus, les toitures terrasses sont autorisées en RDC pour les extensions et annexes s'inscrivant dans le cadre d'un projet architectural et innovant. Les combles prévus ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
Clôtures	Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.

Espaces libres et plantations	Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation devront obligatoirement être plantées. Elles devront représenter au minimum 20% de la superficie de chaque terrain

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins. A minima, il est exigé 2 places de stationnement par logement nouveau créé.
Autres destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UD

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UD est une zone urbaine mixte correspondant aux espaces de hameaux. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

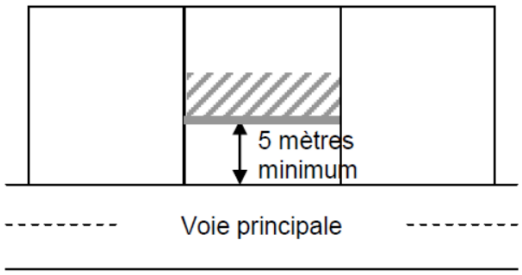
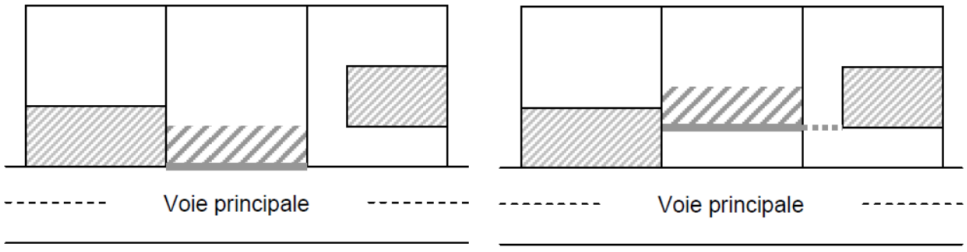
- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

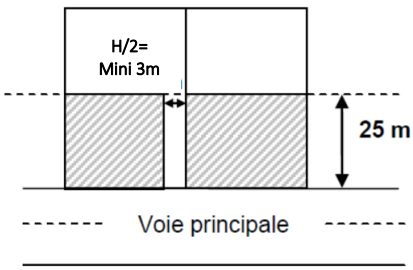
SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit: - avec un recul de 5 mètres et un maximum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.  - observer le même recul que celui de l'une des constructions principales voisines la plus proche de la voie, située du même côté de la voie publique ou privée, existante ou à créer.  Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer. Pour toute construction à l'angle des voies, la construction devra respecter à minima un recul de 5 mètres sur l'une des deux limites. Elle sera de fait considérée comme la façade principale. Pour les autres façades, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger. Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit : - A l'arrière des constructions principales ;

	- Dans le prolongement de la façade à rue ; Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée : • D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique. • D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 4 mètres de large. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Cf. Dispositions générales</u> <u>Implantation avec marges de retrait :</u> <u>Cf. Dispositions générales</u> <u>Implantation en limite séparative :</u> Toutefois la construction en limites séparatives est admise : • Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer. • Au-delà de cette bande, pour les extensions et annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite et sous réserve que la pente des toitures n'excède pas 45 degrés.  L'implantation d'abris de jardin et de serres non accolés à l'habitation et de 12 m² de surface de plancher maximum est autorisée à un mètre minimum des limites séparatives.

	Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet. Les constructions en second rideaux peuvent déroger aux règles précédentes : • Dans ce cas, la construction pourra s'implanter sur au moins une des limites séparatives (sauf constructions existantes). Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.	
Emprise au sol	Habitat	En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 40 %.
	Autres destinations	En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 60 %.
Hauteur	Habitat	Hauteur absolue : 7 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Cf. dispositions générales.
	Exploitations agricoles et forestières	Hauteur absolue : 12 mètres, sauf contraintes techniques
	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	Hauteur absolue : 7 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RUBROUCK / ARNEKE / CASSEL / BAVINCHOVE / WINNEZEELE / STEENVOORDE / GODEWAERSVELDE / BAILLEUL / NIEPPE /LE DOULIEU / NEUF-BERQUIN / VIEUX-BERQUIN / MORBECQUE / CAESTRE / LYNDE / BOESEGHEM / BLARINGHEM / EBBLINGHEM / RENESCURE	
	L'ensemble des prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions caractéristiques de la Flandre.
Intégration des constructions	Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.
Matériaux	Les murs extérieurs de chaque façade des constructions devront être majoritairement réalisés en brique. Il est toléré l'utilisation d'autres matériaux d'aspects tels que l'enduit, le bois, le verre ou le métal.
Toiture	Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles, dans la gamme des rouges ou noires ; toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus). Les toitures en ardoises sont autorisées. Les toitures des constructions à usage d'habitation auront une pente minimale de 35°. Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique). Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour les annexes et garages. Les combles prévus ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
Clôtures	Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.

Espaces libres et plantations	Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation devront obligatoirement être plantées. Elles devront représenter au minimum 30% de la superficie de chaque terrain

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins. A minima, il est exigé 2 places de stationnement par logement nouveau créé.

Autres destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UG

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UG est une zone urbaine mixte correspondant aux sites localisés dans la continuité des gares du territoire. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

<u>Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:</u>

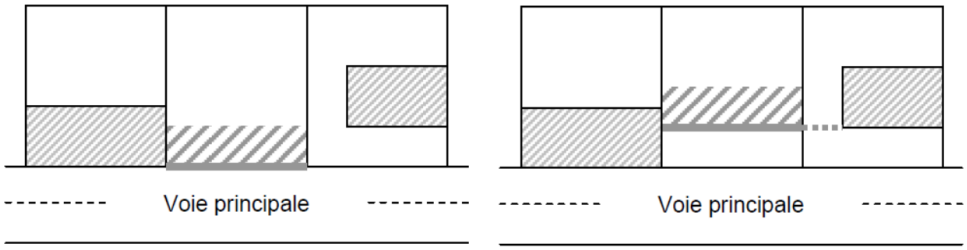
- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

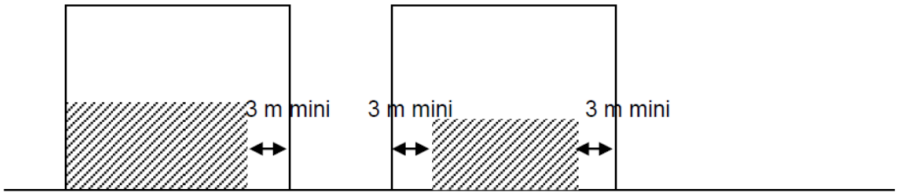
SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.
- Les nouvelles constructions et changement de destination ayant comme destination le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Pour toutes les constructions, le niveau du rez-de-chaussée (niveau couvert compris entre sol et plancher d'étage) doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront admises lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant : dans ce cas, le bâtiment à construire pourra être édifié avec un recul sur l'alignement identique à celui du bâtiment existant.  Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer. Pour toute construction à l'angle des voies, la construction devra respecter à minima un recul de 5 mètres sur l'une des deux limites. Elle sera de fait considérée comme la façade principale. Pour les autres façades, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger. Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit : - A l'arrière des constructions principales ; - Dans le prolongement de la façade à rue ; Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.
Implantation des constructions	Aucune distance n'est imposée entre des bâtiments non contigus.

les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Cf. Dispositions générales</u> <u>Implantation avec marges de retrait :</u> <u>Cf. Dispositions générales</u> <u>Implantation en limite séparative :</u> L'implantation en limite séparative est autorisée L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété ne doit pas être inférieure à 3 mètres.  <u>Dans tous les cas :</u> Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (inférieurs à 15 m² de surface de plancher) annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 2,50 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment pourra être à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Emprise au sol	Non réglementée	
Hauteur	Habitat	Hauteur absolue : 15 mètres (22 mètres sur HAZEBROUCK) sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Cf. dispositions générales
	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	Hauteur absolue : 15 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes concernées par la zone	
Intégration des constructions	Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.
Matériaux	Les murs extérieurs de chaque façade des constructions devront être majoritairement réalisés en brique. Il est toléré l'utilisation d'autres matériaux d'aspects tels que l'enduit, le bois, le verre ou le métal.
Toiture	Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles, dans la gamme des rouges ou noires ; toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus). Les toitures en ardoises sont autorisées. Les toitures des constructions à usage d'habitation auront une pente minimale de 35°.

	Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique). Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour les annexes et garages. Les combles prévus ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
Clôtures	Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.

Espaces libres et plantations	Non réglementée.

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins. A minima, il est exigé 1 place de stationnement par logement nouveau créé.
Autres destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UR

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UR** est une zone urbaine mixte de renouvellement urbain faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

<u>Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:</u>

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones :
- Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.
- Les constructions et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.
- Les nouvelles constructions et changement de destination ayant comme destination le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de celui-ci.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimum d'un mètre des limites séparatives.
Emprise au sol	Non réglementée.
Hauteur	Hauteur absolue : Cf. dispositions générales Hauteur relative : Cf. dispositions générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes concernées par la zone à l'exception de Bailleul	
Intégration des constructions	Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée. Les percements des portes et fenêtres des constructions à usage d'habitation seront de proportion verticale, en front à rue uniquement.
Matériaux	Les murs extérieurs des constructions devront être majoritairement réalisés en brique. Il est toléré l'utilisation d'autres matériaux tels que l'enduit, le bois, le verre ou le métal.

Toiture	Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles, dans la gamme des rouges ou noires ; toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus). Les toitures en ardoises sont autorisées. Les toitures des constructions à usage d'habitation auront une pente minimale de 35°. Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique). Les combles prévus ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
Clôtures	Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.

Espaces libres et plantations	cf. Dispositions réglementaires générales

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins. A minima, il est exigé 1 place de stationnement par logement nouveau créé.
Autres destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE est une zone urbaine spécifique. La zone est dédiée aux habitations sous conditions, aux commerces et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- UEr : Secteur de renouvellement urbain à vocation économique.
- UEIr : Secteur de renouvellement urbain à vocation agro-industrielle.
- UEI : Secteur à vocation économique spécifique aux activités de carrière.
- UEvr : Secteur correspondant à la ZAC de la verte rue.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières.
- Le commerce et activités de service hormis ceux autorisés sous condition.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques.
- Le commerce de gros et de détails dans toutes les communes à l'exception de Bailleul, Nieppe, Steenvoorde, Terdeghem et Hazebrouck.

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières en zone UE et UEIr sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- Les constructions et extensions des industries, artisanat, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.
- Les nouvelles constructions et changement de destination ayant comme destination le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

- Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone ; les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés cette habitation.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante.
- L'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- Les reconstructions après sinistre ou de bâtiments ayant conservé leur caractère d'habitabilité à condition que :
  - le rapport entre les surfaces développées hors oeuvre nette nouvelles et existantes soit inférieur ou égal à 2 dans la limite de 250 m² de surface de plancher ; - la construction soit édifiée sur la même unité foncière et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- Les créations de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique.

<u>Sont autorisées en sus sous conditions particulières en secteur UEr sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:</u>

- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, qu'il s'agisse Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone ; les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés cette habitation.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante.
- L'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- Les créations de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique.
  Les constructions et extension des commerces et équipements de services à condition qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi et qu'elles n'entrainent pas de nuisance pour le voisinage.

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve :
  - de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
  - de ne compromettre l'activité en place à la date d'approbation du PLUi,

  sont autorisées les changements de vocation réalisés sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones

Sont autorisées en sus sous conditions particulières en secteur UEvr sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

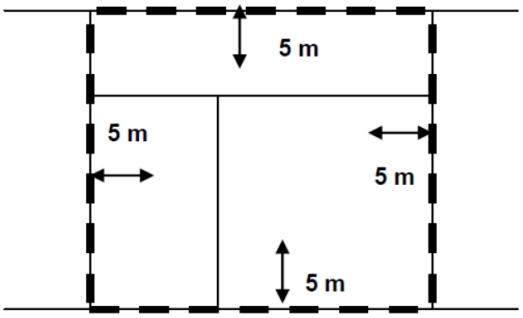
- Les constructions à usage commercial ne sont autorisées que si elles sont en complément d'une activité principale de production sur le site

Sont autorisées en sus sous conditions particulières en secteur UEl sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- Les nouvelles constructions et installations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires strictement liées à l'activité des carrières existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
- Les habitations strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.
- L'extension ou la création d'annexe des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions et/ou extension d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussement du sol.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

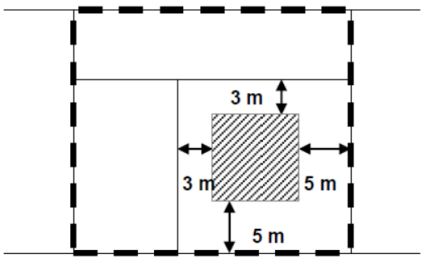
SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 mètres de la limite d'emprise publique. Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction. Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Distances par rapport aux limites de zones</u> Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone soit au moins égale à 5 mètres. 

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">

<u>Limites séparatives des terrains</u>

En cas de division parcellaire, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

<u>Disposition particulière au secteur UEvr :</u>

Toutes les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 5 mètres des limites de zones et des limites séparatives.

</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Emprise au sol</td><td>Habitat</td><td>Non réglementée.</td></tr>
<tr><td>Commerces et équipements de services.
Activités de bureau.</td><td>En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 80 %.</td></tr>
<tr><td>Autres destinations</td><td>Non réglementée.</td></tr>
<tr><td>Hauteur</td><td>Habitat</td><td><u>Hauteur absolue :</u> 7 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.
<u>Hauteur relative :</u> Cf. dispositions générales</td></tr>
</table>

	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	Hauteur absolue : 12 mètres (voir hauteurs précisées au plan de zonage – Planche A)
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales
		Disposition particulière au secteur UEIr :
		La hauteur maximale autorisée pour les unités de stockage ou de production par le froid est de 35 m.

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes concernées par la zone	
Intégration des constructions	Les murs seront recouverts de bardage tôle acier pré-peint ou d'enduits peints. L'emploi de la brique et du bois, ainsi que les structures verrières, est toléré. En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.
Matériaux	Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en matériaux d'aspect brique. Les constructions liées aux réseaux de distribution doivent être réalisées en aspect briques, sauf contraintes techniques.
Toiture	Les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre s'intégrant à l'environnement local. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles, dans la gamme de la tuile rouge ordinaire ou vernissée noire. Toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires ... exclus). Les dispositifs solaires sont autorisés sur la toiture principale.

Clôtures	Les clôtures, leur nature, leur implantation et leurs dimensions apparaîtront clairement sur la demande de permis de construire. En limite de zone et en bordure des différentes voies d'accès à la parcelle, ne sera autorisé qu'un seul type de clôture (grillage à maille droite et d'une hauteur limitée à 2 mètres). Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines, n'excédant pas 2 mètres de haut, peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant.
	En sus sur le secteur UEvr :
	Toutes les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres. Elles associeront des poteaux de bois de section carrée, un grillage soudé et galvanisé à maille carrée. La partie supérieure des clôtures pourra être réalisée à l'aide de 3 fils ou câbles horizontaux tendus. o Dispositions particulières aux clôtures le long de l'espace public central Le portail sera dimensionné selon les besoins d'exploitation avec une largeur maximale de 7 mètres, dans le respect des principes des clôtures. La hauteur sera de 1,80 mètres, identique à celle des clôtures. o Dispositions particulières aux clôtures le long des espaces publics secondaires susceptibles d'être créés Le portail aura une largeur maximum de 6 mètres. Il sera conçu dans le respect des principes des clôtures. La hauteur sera de 1,80 mètre. o Dispositions particulières aux clôtures le long des fossés Elles ne sont pas obligatoires. Elles respecteront les principes suivants : une disposition parallèle au réseau de fossés qui pourra être accompagnée de plantations. Ces plantations seront de formes libres et de variétés locales. Elles pourront accueillir des baliveaux d'espèces régionales. La clôture en elle-même sera en poteaux bois et grillages à mailles carrées galvanisés, la partie haute pourra se composer de 3 fils, la hauteur sera de 1,80 mètre. o Dispositions particulières aux clôtures séparatives entre parcelles Elles ne sont pas obligatoires. Elles respecteront une implantation parallèle au réseau de fossés et ne seront pas accompagnées de plantations. La clôture en elle-même sera en poteaux bois et grillages à mailles carrées galvanisés, la partie haute pourra se composer de 3 fils, la hauteur sera identique aux clôtures de l'espace public soit 1,80 mètre. o Accès aux parcelles Le portail principal d'accès aux parcelles et l'éventuel portillon joint seront réalisés selon le modèle des clôtures dans lesquels ils seront intégrés.
Enseignes	Sur le secteur **UEvr**, les enseignes seront conformes au Code de l'Environnement, elles seront nécessairement implantées sur les bâtiments ; elles ne pourront déborder de la rive supérieure des bâtiments que de la moitié de leur hauteur. La hauteur des lettres utilisées et de leur support sera au maximum de 1/5° (20%) de la hauteur de la façade concernée.

Espaces libres et plantations	La création ou l'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière. Les marges de recul par rapport aux voies, aux limites séparatives et en limite de zone, devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres d'essences locales figurant sur la liste annexée. Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation devront obligatoirement être plantées. Elles devront représenter au minimum 20% de la superficie de chaque terrain

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins. A minima, il est exigé 1 place de stationnement par logement nouveau créé.
Autres destinations	Des surfaces suffisantes en fonction de l'activité doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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. **En sus sur le secteur UEvr :** La moitié au moins de la surface des aires de stationnement réservées aux voitures légères sera réalisée de manière perméable. Les aires de stationnement devront contribuer à la composition de l'espace de chaque parcelle et être cohérentes avec la conception d'ensemble de l'opération : organisation linéaire parallèle aux fossés transversaux. Les aires de stationnement privées pourront être mobilisées pour le tamponnement des eaux de pluie des parcelles dans le cas de pluie d'occurrence centennale.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UL

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UL est une zone urbaine spécifique. La zone est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les habitations hormis celles autorisées sous condition,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les industries,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone ; les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés cette habitation.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante.
- L'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage. Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementée
Implantation par rapport aux limites séparatives	Cf. Dispositions générales Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).
Emprise au sol	Non réglementée.
Hauteur	CF Dispositions générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Intégration des constructions	Cf. Dispositions générales
Matériaux	Cf. Dispositions générales

Toiture	Cf. Dispositions générales
Clôtures	Cf. Dispositions générales
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales

SECTION C. STATIONNEMENT

Autres destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UH

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UH est une zone urbaine spécifique. Elle correspond aux pôles de santé du territoire. La zone est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et aux autres équipements recevant du public.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les habitations hormis celles autorisées sous condition,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les commerces et activités de service
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone ; les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés cette habitation.

Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementée
Implantation par rapport aux limites séparatives	Cf. Dispositions générales Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).
Emprise au sol	Non réglementée.
Hauteur	CF. Dispositions générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Intégration des constructions	Cf. Dispositions générales

Matériaux	Cf. Dispositions générales
Toiture	Cf. Dispositions générales
Clôtures	Cf. Dispositions générales
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales

SECTION C. STATIONNEMENT

Autres destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UV

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UV est une zone urbaine spécifique. La zone est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec une aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les habitations hormis celles autorisées sous condition,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les commerces et activités de service
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage du site.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD933bis. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées. Les constructions et installations devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans un secteur protégé au titre des monuments historiques ou le long de certaines voies départementales. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementée
Implantation par rapport aux limites séparatives	Cf. Dispositions générales Les constructions et installations devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 3 mètres.

	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).
Emprise au sol	Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20 %.
Hauteur	Hauteur absolue : 4 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Cf. dispositions générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Intégration des constructions	Cf. Dispositions générales
Matériaux	Cf. Dispositions générales
Toiture	Cf. Dispositions générales
Clôtures	Cf. Dispositions générales

Espaces libres et plantations	Des plantations de bosquets devront être réalisés représentant au moins 80% du linéaire de façade sur la RD933 bis. Ces plantations d'isolement devront comporter au moins trois rangs.

SECTION C. STATIONNEMENT

Toutes destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UJ

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UJ est une zone urbaine spécifique. La zone est dédiée à la présence de jardins familiaux.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les habitations,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les commerces et activités de service
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les abris de jardin dans la limite de 12 m² de surface de plancher par parcelle cultivée ou par terrain.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	L'implantation d'abris de jardin est autorisée à un mètre minimum des limites séparatives. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Implantation par rapport aux limites séparatives	L'implantation d'abris de jardin et de serres non accolés à l'habitation et de 12 m² de surface de plancher maximum est autorisée à un mètre minimum des limites séparatives.
Emprise au sol	Non réglementée.
Hauteur	Hauteur absolue : 3,5 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Cf. dispositions générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Intégration des constructions	Les abris de jardin devront faire l'objet d'une qualité de réalisation. L'utilisation de matériaux dégradés est interdite.
Matériaux	Cf. Dispositions générales

Toiture	Cf. Dispositions générales
Clôtures	Cf. Dispositions générales
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales

SECTION C. STATIONNEMENT

Toutes destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE A URBANISER 1AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU est une zone à urbaniser mixte dédié au développement futur du territoire. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.
Elle est composée d'un sous secteur 1AUp présentant une sensibilité paysagère.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

<u>Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:</u>

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

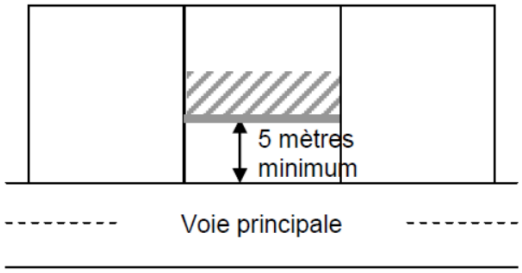
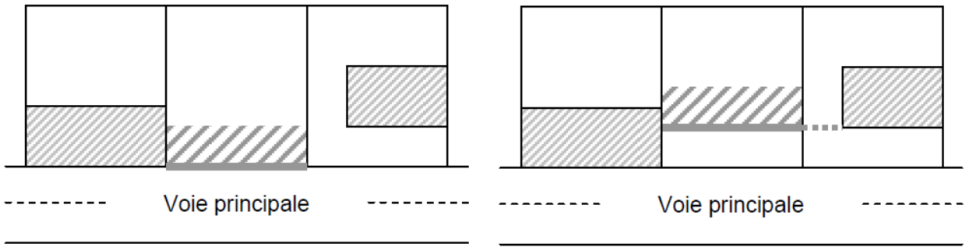
SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

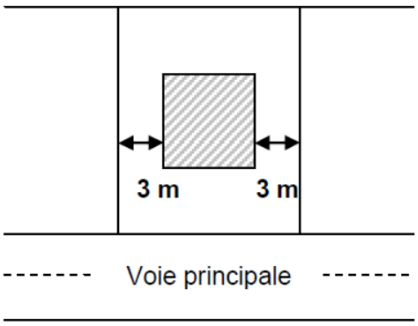
- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones :
- Les constructions, installations et aménagements à usage commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
    - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
    - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],
    - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- La réhabilitation et le changement de destination de bâtiments à usage d'habitation existants,

- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les constructions d'établissements scolaires et d'équipement sportifs couverts ou non.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

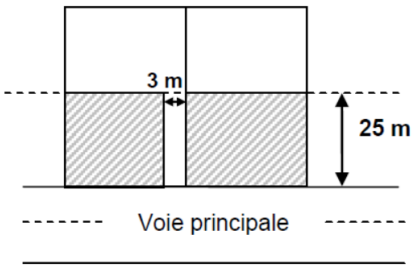
SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit: - avec un recul de 5 mètres et un maximum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.  - observer le même recul que celui de l'une des constructions principales voisines la plus proche de la voie, située du même côté de la voie publique ou privée, existante ou à créer.  Pour les terrains enclavés, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer. Pour toute construction à l'angle des voies, la construction devra respecter à minima un recul de 5 mètres sur l'une des deux limites. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B). Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

	Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit : - A l'arrière des constructions principales ; - Dans le prolongement de la façade à rue ; Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement. En sus, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commue d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais), tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées : • A une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD916. • A une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites parcellaires de la zone.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Implantation avec marges de retrait :</u> L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété ne doit pas être inférieure à 3 mètres.  <u>Implantation en limite séparative :</u> Toutefois la construction en limites séparatives est admise : • Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer.

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">

- Au-delà de cette bande, pour les annexes et extensions à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite et sous réserve que la pente des toitures n'excède pas 45 degrés.



L'implantation d'abris de jardin et de serres non accolés à l'habitation et de 20 m² de surface de plancher maximum est autorisée à un mètre minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.

Les constructions en second rideaux peuvent déroger aux règles précédentes :

- Dans ce cas, la construction pourra s'implanter sur au moins une des limites séparatives (sauf constructions existantes).

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

<u>Toute construction à vocation de commerces et équipements de services, d'activités de bureau</u> doit être implantée à une distance L de la limite séparative égale à sa hauteur divisée par 2 sans jamais être inférieure à 5 m (L = H/2).

</td></tr>
<tr><td>Emprise au sol</td><td colspan="2">Non réglementé</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Hauteur</td><td>Habitat</td><td><u>Hauteur absolue :</u> 9 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.
(Voir plan de zonage précisant les hauteurs)
<u>Hauteur relative :</u> Cf. dispositions générales</td></tr>
<tr><td>Commerces et équipements de services.</td><td><u>Hauteur absolue :</u> 10 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.</td></tr>
</table>

	Activités de bureau.	
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes concernées par la zone	
Intégration des constructions	Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée. **En sus**, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commue d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais), les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions avoisinantes et caractéristiques naturelles du site).
Matériaux	Les murs extérieurs de chaque façade des constructions devront être majoritairement réalisés en aspect brique. Il est toléré l'utilisation d'autres matériaux d'aspect tels que l'enduit, le bois, le verre ou le métal. **En sus**, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commue d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais) : - l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits. - Une alternance dans le traitement des façades est permise afin de créer une séquence architecturale : alternance de façade en maçonneries (en pierre, en enduits lisses) et façade en bardage (bois, verre, polycarbonate, etc. - Les soubassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment et les toitures seront de types terrasse.

	- Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun. - L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment d'activité.
Toiture	Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles, dans la gamme des rouges ou noires ; toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus). Les toitures en ardoises sont autorisées. Les toitures des constructions principales à usage d'habitation auront soit : • Deux pans avec une pente minimale de 40°. • Quatre pans à condition qu'elles couvent des constructions importantes ayant au moins 5 mètres à l'égout du toit et au moins 6 mètres au faitage. En sus, en secteur **1AUp**, les toitures 4 pans sont interdites. Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique). Cette disposition ne s'applique pas pour la commune de Steenwerck. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour les annexes et garages. Les combles prévus ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
Clôtures	Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.

	En sus, pour les parties à vocation d'activité sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commue d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais) : - Les clôtures sont facultatives. - Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale. - En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 2m excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD916. - La tonalité des clôtures et portail devront se rapprocher des teintes de gris de brun mais également de vert.
Les enseignes	**En sus**, pour les parties à vocation d'activité sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commue d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais) : - Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère. - L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 20 mètres est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.

Espaces libres et plantations	Coefficient Biotope de Surface : 0,3 **En sus**, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commue d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais) : - Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées. - Les façades au-devant de la RD916 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles. - L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra le traitement des franges.

	- Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées au sein du dossier loi Barnier. - Les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins. A minima, il est exigé 2 places de stationnement par logement nouveau créé et 1 place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements.
Autres destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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. En sus, pour le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commue d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais) : - Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer. - Aucun stationnement en façade de la RD916 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un espace paysagé.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

Pour le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commue d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais), les aménagements devront prendre en compte les prescriptions suivantes :

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pourtoutes constructions.

Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE A URBANISER 2AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 2AU est une zone à urbaniser mixte à long terme. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau. Elle est urbanisable après modification du PLUi.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION D. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.
Emprise au sol	Non réglementée.
Hauteur	Non réglementée.

SECTION E. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Intégration des constructions	Non réglementée.
Matériaux	Non réglementée.
Toiture	Non réglementée.
Clôtures	Non réglementée.
	Non réglementée.

SECTION F. STATIONNEMENT

Toutes destinations	Non réglementée.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 15 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE A URBANISER 1AUE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **1AUE** est une zone à urbaniser spécifique. La zone est dédiée aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux activités de bureau et aux autres activités des secteurs tertiaires et secondaires.

Elle comporte un secteur **1AUEex** destiné à l'extension des activités existantes.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées sous condition.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

En sus, sur le secteur 1AUEex, sont interdites les nouvelles constructions sans lien avec l'activité existante au sein de la zone économique contigüe au zonage.

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones :
- Les constructions, installations et aménagements à usage commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
    - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
    - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],

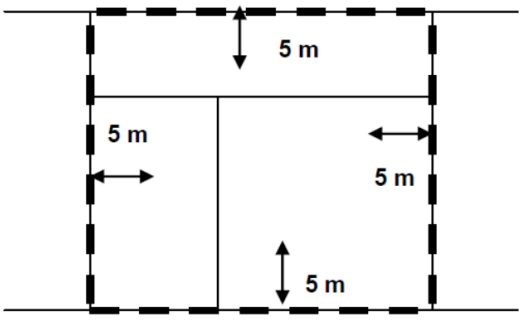
    - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées à l'industrie, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
    - qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone,
    - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage
    - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- La réhabilitation et le changement de destination de bâtiments à usage d'habitation existants,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.

En secteur 1AUEex sont autorisés sous conditions tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone uniquement en lien avec les activités existantes contigüe à la zone

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

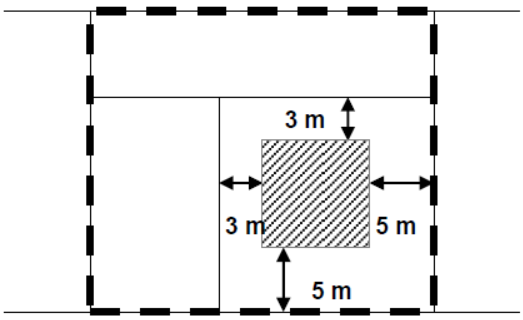
SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 mètres de la limite d'emprise publique ou privée. Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction. Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement. **En sus,** pour les secteurs ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier (OAP route de Bourbourg à ARNEKE, OAP 5 route d'Hazebrouck à SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL, OAP 8 et 9 Portes des Flandres nord et sud à NIEPPE, OAP 11 Route Nationale à WALLON-CAPPEL), tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées : • A une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 11, RD916, RD945, RD642. • A une distance minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A25. • A une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites parcellaires de la zone d'activités
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Distances par rapport aux limites de zones</u> Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone soit au moins égale à 5 mètres.

<table>
<tr>
<td></td>
<td colspan="2">


<u>Limites séparatives des terrains</u>

En cas de division parcellaire, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).

En sus, pour les secteurs ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier (OAP route de Bourbourg à ARNEKE, OAP 5 route d'Hazebrouck à SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL, OAP 8 et 9 Portes des Flandres nord et sud à NIEPPE, OAP 11 Route Nationale à WALLON-CAPPEL), toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative égale à sa hauteur divisée par 2 sans jamais être inférieure à 5 m (L = H/2).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.
</td>
</tr>
<tr>
<td>Emprise au sol</td>
<td>Habitat</td>
<td>Non réglementée.</td>
</tr>
</table>

	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 70 %.
	Autres destinations	Non réglementée.
Hauteur	Habitat	Hauteur absolue : 7 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Non réglementée.
	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	Hauteur absolue : 12 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. La hauteur maximale pour les bâtiments de stockage est portée à 14 mètres. (Voir hauteurs inscrites au plan de zonage)
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes concernées par la zone	
Intégration des constructions	L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Les murs seront recouverts de bardage tôle acier pré-peint ou d'enduits peints. L'emploi de la brique et du bois, ainsi que les structures verrières, est toléré. En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.

	Les annexes accolées ou non à l'habitation seront exécutées dans les mêmes matériaux que celle-ci. **En sus** pour les secteurs ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier (OAP route de Bourbourg à ARNEKE, OAP 5 route d'Hazebrouck à SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL, OAP 8 et 9 Portes des Flandres nord et sud à NIEPPE, OAP 11 Route Nationale à WALLON-CAPPEL), les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions avoisinantes et caractéristiques naturelles du site).
Matériaux	Les murs extérieurs de chaque façade des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en aspect brique. Les constructions liées aux réseaux de distribution doivent être réalisées en aspect brique, sauf contraintes techniques. **En sus** pour les secteurs ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier (OAP route de Bourbourg à ARNEKE, OAP 5 route d'Hazebrouck à SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL, OAP 8 et 9 Portes des Flandres nord et sud à NIEPPE, OAP 11 Route Nationale à WALLON-CAPPEL : - l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits. - Une alternance dans le traitement des façades est permise afin de créer une séquence architecturale : alternance de façade en maçonneries (en pierre, en enduits lisses) et façade en bardage (bois, verre, polycarbonate, etc. - Les soubassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment et les toitures seront de types terrasse.

	- Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun. - L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.
Toiture	Les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre s'intégrant à l'environnement local. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles, dans la gamme de la tuile rouge ordinaire ou vernissée noire. Toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires ... exclus). Les dispositifs solaires sont autorisés sur la toiture principale.
Clôtures	Les clôtures, leur nature, leur implantation et leurs dimensions apparaîtront clairement sur la demande de permis de construire. En limite de zone et en bordure des différentes voies d'accès à la parcelle, ne sera autorisé qu'un seul type de clôture (grillage à maille droite et d'une hauteur limitée à 2 mètres). Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines, n'excédant pas 2 mètres de haut, peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant. En sus pour les secteurs ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier (OAP route de Bourbourg à ARNEKE, OAP 5 route d'Hazebrouck à SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL, OAP 8 et 9 Portes des Flandres nord et sud à NIEPPE, OAP 11 Route Nationale à WALLON-CAPPEL) : - Les clôtures sont facultatives.

	- Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale. - En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 2m excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD 11, RD916, RD945, RD642 et l'A25. - La tonalité des clôtures et portail devront se rapprocher des teintes de gris de brun mais également de vert.
Les enseignes	Pour les secteurs ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier (OAP route de Bourbourg à ARNEKE, OAP 5 route d'Hazebrouck à SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL, OAP 8 et 9 Portes des Flandres nord et sud à NIEPPE, OAP 11 Route Nationale à WALLON-CAPPEL), les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère. L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 20 mètres (RD) ou des 50m (A25) est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.

Espaces libres et plantations	La création ou l'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière. Les marges de recul par rapport aux voies, aux limites séparatives et en limite de zone, devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres d'essences locales figurant sur la liste annexée. Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts. Les plantations devront être implantées à au moins 0,50 mètre du domaine public et ne devront pas empiéter sur celui-ci. Les haies devront être entretenues régulièrement.

	Coefficient Biotope de Surface : 0,2 **En sus**, pour les secteurs ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier (OAP route de Bourbourg à ARNEKE, OAP 5 route d'Hazebrouck à SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL, OAP 8 et 9 Portes des Flandres nord et sud à NIEPPE, OAP 11 Route Nationale à WALLON-CAPPEL) : - Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées. - Les façades au-devant de la RD 11, RD916, RD945, RD642 et l'A25 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles. - L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra le traitement des franges. - Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées au sein du dossier loi Barnier - Les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins. A minima, il est exigé 2 places de stationnement par logement nouveau créé.
Autres destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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. En sus, pour les secteurs ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier (OAP route de Bourbourg à ARNEKE, OAP 5 route d'Hazebrouck à SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL, OAP 8 et 9 Portes des Flandres nord et sud à NIEPPE, OAP 11 Route Nationale à WALLON-CAPPEL) : - Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer. - Aucun stationnement en façade de la RD 11, RD916, RD945, RD642 et l'A25 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un espace paysagé.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

Pour les secteurs ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier (OAP route de Bourbourg à ARNEKE, OAP 5 route d'Hazebrouck à SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL, OAP 8 et 9 Portes des Flandres nord et sud à NIEPPE, OAP 11 Route Nationale à WALLON-CAPPEL), les aménagements devront prendre en compte les prescriptions suivantes :

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

CHAPITRE 16 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE A

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone A est une zone protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- **Ae :** Secteur agricole permettant le développement d'activités économiques
- **Ap** : Secteur agricole présentant des enjeux d'intérêt paysager où l'évolution des exploitations agricoles est possible
- **Ap1 :** Secteur agricole présentant un enjeu paysager ou la création et la diversification des exploitations agricoles est possible
- **Apf** : Secteur agricole présentant un enjeu de frange ou l'évolution des exploitations agricoles est possible
- **Al :** Secteur agricole où sont localisées des activités à vocation touristique et de loisirs
- **Ac** : Secteur agricole où sont localisées des activités liées à l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique de type camping
- **Aenr** : Secteur agricole destiné à la production d'énergie renouvelable

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<u>Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux cités ci-après.</u>

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite sauf pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Cf. dispositions générales).

<u>Sont interdits en zone A et en secteur Ap, les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:</u>

- Les nouvelles habitations (hormis celles autorisées ci-dessous),
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et les commerces et équipements de services (à l'exception de ceux identifiés au plan de zonage et pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Cf. dispositions générales).
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
    - nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
    - Liés à des aménagements paysagers
    - Liés à des aménagements hydrauliques

<u>Sont interdits en secteur Ap1 les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:</u>

- Les nouvelles habitations (hormis celles autorisées ci-dessous),

- Les constructions à vocation commerces et équipements de services (hormis celles autorisées ci-dessous).
- Les constructions à vocation des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (hormis celles autorisées ci-dessous).
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
    - nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
    - Liés à des aménagements paysagers
    - Liés à des aménagements hydrauliques

<u>Sont interdits en secteur Apf les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:</u>

- Les nouvelles habitations (hormis celles autorisées ci-dessous),
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole et forestière.
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- Les commerces et équipements de services.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
    - nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
    - Liés à des aménagements paysagers
    - Liés à des aménagements hydrauliques

<u>Sont interdits en secteur Ae les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination :</u>

- Les nouvelles habitations (hormis celles autorisées ci-dessous),
- Les constructions à vocation commerces et équipements de services (hormis celles autorisées ci-dessous)
- Les constructions à vocation des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (hormis celles autorisées ci-dessous).
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
    - nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
    - Liés à des aménagements paysagers
    - Liés à des aménagements hydrauliques

<u>Sont interdits en secteur Ac, Al les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination :</u>

- Les nouvelles habitations (hormis celles autorisées ci-dessous),
- Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
    - nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
    - Liés à des aménagements paysagers
    - Liés à des aménagements hydrauliques

Sont interdits en secteur Aenr, les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination :

- Les nouvelles habitations
- Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
    - nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
    - Liés à des aménagements paysagers
    - Liés à des aménagements hydrauliques

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières en zone A sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.
- Les constructions de logements nécessaires à l'activité agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à caractère agricole, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes,
- Les constructions d'annexes et d'extension pour les constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et situées sur la même unité foncière,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisées sous conditions particulières en zone Ap sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole et/ou forestière sous réserve qu'ils ne génèrent pas d'impact sur le paysage.
- Les constructions de logements nécessaires à l'activité agricole dans un périmètre de 100 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation principale de l'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à caractère agricole,
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

- Les constructions d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

<u>Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Ap1 sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 :</u>

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole et/ou forestière sous réserve qu'ils ne génèrent pas d'impact sur le paysage.
- Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements autorisés ou nécessaire à l'activité agricole.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière,
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
- Les installations et constructions à usage sportif, de loisir, d'hébergement, de restauration liées à l'accueil des touristes.
- Les constructions et installation à vocation artisanale ou de bureau ne remettant pas en cause les caractéristiques de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité en place.

<u>Sont autorisées sous conditions particulières en zone Apf sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 :</u>

- Les constructions à vocation agricole, sauf nouveau siège d'exploitation, sous réserve de justifier de l'impact sur l'environnement.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes,
- Les constructions d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière,
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Abris pour animaux sous réserve d'être démontables.

Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Ae sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 :

- Les constructions et installations à vocation de commerces et équipements de services, strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et installations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente à proximité est nécessaire pour assurer la surveillance du site ou de l'exploitation, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et de 150m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi, ainsi que d'une implantation à moins de 100m des bâtiments de l'activité, sauf contrainte technique ou servitude justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Abris pour animaux sous réserve d'être démontables.

Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Al sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente à proximité est nécessaire pour assurer la surveillance du site ou de l'exploitation, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et de 150m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi, ainsi que d'une implantation à moins de 100m des bâtiments de l'activité, sauf contrainte technique ou servitude justifiée.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, les équipements sportifs et la restauration.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité en place.

Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Ac sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 :

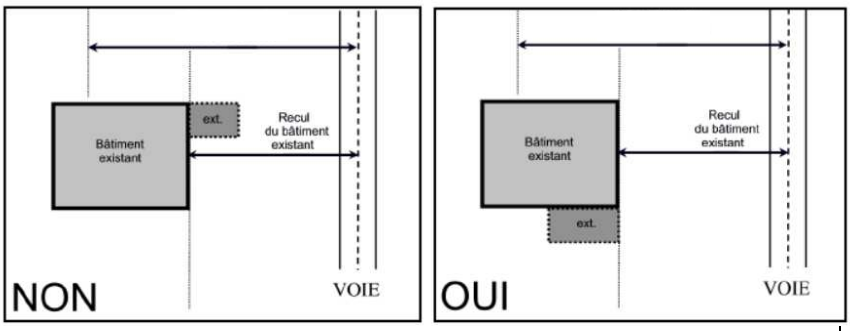
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires d'accueil de camping-car.
- Les Parcs résidentiels de loisirs destinés notamment à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de chalets.
- Les installations et constructions à usage sportif, de loisir, d'hébergement, de restauration liées à l'accueil des touristes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité en place.

Sont autorisées sous conditions particulières en zone Aenr sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité en place.

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Exploitations agricoles ou forestières	Les constructions et installations doivent respecter les reculs relatifs aux voies départementales (Cf. dispositions générales) Pour les autres voies (communales et chemins ruraux) les distances suivantes devront être respectées : - Recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie ou à l'emprise publique, si un accès est créé depuis la voie pour assurer sa desserte. - 6 mètres par rapport à l'axe des voies dans les autres cas Sauf contraintes techniques liées à l'activité agricole, dans le cas où une construction est implantée avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article (cf. schéma), et lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ou réalisés dans le cadre du changement d'affectation autorisé à la section C, il sera admis que les éventuelles extensions soient édifiées avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article mais qui ne pourra être inférieur au recul minimum d'implantation du bâtiment existant. 
	Habitations	De manière générale, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprise publique ou observer un recul similaire aux constructions existantes. **En secteur Ap**, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent d'être implantées à moins de 100 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation principale de l'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

		Secteur **Ac** et **Al** : Non réglementée Les annexes et extensions liées à la construction principale doivent respecter un recul similaire à l'une des constructions présente sur l'unité foncière.
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies ou emprise publique.
	Autres destinations	Cf. Dispositions générales.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales	
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions, ainsi que les installations liées au stationnement de caravanes (camping à la ferme), doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. En limite des zones urbaines et d'extensions urbaines, les constructions, dépôts et installations diverses doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.	
	Exploitations agricoles ou forestières	Les nouvelles exploitations agricoles et forestières sont interdites à moins de 100 mètres des zones U.
	Habitations	Les extensions des habitations doivent être réalisées dans la continuité du volume existant et respecter le même recul, ou s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives. Les annexes des habitations doivent respecter le même recul ou s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives. Secteur **Al** et **Ac :** Non réglementé
	Equipement d'intérêt collectif et	La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à

	services publics	la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m.
	Autres destinations	Cf. Dispositions générales.
Emprise au sol	Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementée. **En secteur Apf**, les abris pour animaux ne pourront pas excéder 30m² d'emprise au sol par unité foncière.
	Habitations	**En zone A et secteur Al, Ac, Ae,** <u>les extensions des constructions à usage d'habitation</u> existantes ne doivent pas représenter : - plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². - plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². **En secteur Ap, Ap1 et Apf**, <u>les extensions des constructions à usage d'habitation existantes</u> ne doivent pas représenter plus de 30 % (dans une limite de 30 m²) de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200m². **En zone A et secteur Ae, Aenr, Ap, Apf et Ap1**, <u>les constructions d'annexes</u> pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30m² de l'emprise au sol par unité foncière. **En secteur Al et Ac**, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	**En secteur Al, Ac et Ae**, l'emprise au sol est fixée à 30% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi. **En secteur Ap1**, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi L'emprise au sol des constructions nécessaires au changement de destination des constructions est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire de la surface construite existante.

Hauteur	Exploitations agricoles ou forestières	**Hauteur absolue en zone A :** 15 mètres au faîtage. Une hauteur plus importante peut être prévue sous réserve : - De contrainte technique particulière (silo, équipement technique) - D'apporter une vigilance concernant l'intégration paysagère de la construction. **Hauteur absolue en secteur Ap, Ap1 et Apf :** 12 mètres au faîtage sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Une hauteur plus importante peut être prévue sous réserve : - De contrainte technique particulière (silo, équipement technique) - D'apporter une vigilance concernant l'intégration paysagère de la construction. Hauteur relative : Cf. dispositions générales
	Habitations	**Hauteur absolue** : 7 mètres Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation existants, il sera admis une hauteur supérieure à 9 mètres si la hauteur de l'existant est déjà supérieure à 9 mètres La hauteur de l'extension ou de l'annexe ne peut être supérieure à la construction principale. La hauteur des abris de jardins ne peut dépasser 3m au faîtage. Hauteur relative : non règlementée
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	**Hauteur absolue en secteur Ap1, Ae, Al, Ac :** 9 mètres au faîtage. La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage La hauteur des extensions ou des annexes ne peut être supérieure à la construction principale. La hauteur en secteur **Aenr** n'est pas réglementée

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes concernées par la zone.		
	L'ensemble des prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions caractéristiques de la Flandre.	
Matériaux	L'emploi de teintes vives doit être limité à de petites surfaces telles que les huisseries, boiseries ou portes. En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes. Les murs extérieurs des constructions de chaque façade (neuves ou réhabilitées) à usage d'habitation devront être majoritairement réalisés en aspect brique. Il est toléré l'utilisation d'autres matériaux d'aspect tels que le bois, le verre ou le métal ainsi que les matériaux traditionnels (clin de bois, torchis…). Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée. Des prescriptions spécifiques peuvent s'appliquer pour le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du CU.	
Toiture	Habitations	Les toitures de chaume sont autorisées sous condition. Le chaume autorisé devra présenter la teinte, la mise en œuvre et l'aspect du roseau, du genet ou du seigle. Des prescriptions spécifiques peuvent s'appliquer pour le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du CU.
	Toutes les destinations (y compris habitations)	A l'exception des toitures destinés à recevoir des dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables ou en tuiles dans la gamme des rouges ou noirs vernissées, les toitures des bâtiments devront être réalisées avec des matériaux de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, gris foncé, marron-gris). L'utilisation des couleurs vives est interdite.
Clôtures	Toutes les destinations	Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

		Le recul de ces clôtures devra respecter un recul suffisant depuis la limite d'emprise publique, permettant la circulation des engins agricoles. Les clôtures seront : • Soit des clôtures végétalisées d'essences locales ménageant des effets de transparence entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel. • Soit des grillages vert foncé mat ou gris mat n'excédant pas 2 mètres et doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune. Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts. Les installations liées au camping à la ferme doivent être délimitées par des écrans végétaux d'essences locales figurant sur la liste annexée. Les arbres de hautes tiges seront suffisamment éloignés pour n'apporter aucune gêne à l'agriculture (ombres portées, racines, …). Les plantations ne devront pas rompre les réseaux de drainages agricoles. Les plantations devront être plantées en dehors des servitudes de passage pour l'entretien des becques et des cours d'eau. Les pâtures accueillant des animaux pourront être closes par une haie végétale d'essences locales, pouvant être doublée par un dispositif de protection adapté. Les plantations devront être implantées : - à au moins 2,50 mètres du domaine public le long des routes départementales ; - à au moins 3,50 mètres de l'axe des voies communales. Les plantations ainsi créées ne devront pas empiéter sur le domaine public.

Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions réglementaires générales.

SECTION C. STATIONNEMENT

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

CHAPITRE 17 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE NATURELLE N

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N est une zone protégée en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels ainsi que des paysages.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Ne : Secteur naturel où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques
- Nl : Secteur naturel à vocation touristique de loisirs
- Nc : Secteur naturel destiné à l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique de type camping
- Nj : Secteur naturel correspondant à des jardins familiaux
- N step : Secteur naturel destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les stations d'épurations
- Nph : Secteur correspondant au conservatoire national de phytosociologie
- N carrière : Secteur naturel correspondant au périmètre d'exploitation des carrières
- Nv : Secteur naturel à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<u>Sont interdits en zone N et dans tous les secteurs les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination :</u>

- Les nouvelles habitations hormis ceux autorisés sous condition,
- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires hormis ceux autorisés sous condition,
- Les commerces et équipements de services hormis ceux autorisés sous condition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
    - Nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
    - Liés à des aménagements paysagers.
    - Liés à des aménagements hydrauliques.

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

<u>Sont autorisées sous conditions particulières en zone N sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:</u>

- Les constructions et installations des constructions et installations agricoles et forestières existantes à la date d'approbation du PLUi à condition :
    - De ne pas porter pas atteinte au caractère de la zone,
    - D'être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes et à une distance maximale de 100 mètres de ces bâtiments.

- L'extension ou la création d'annexe des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et/ou extension d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.
- La création d'abris pour animaux sous réserve d'être démontable, et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- L'aménagement et la restauration dans le volume existant des huttes de chasse autorisées par arrêté préfectoral.

<u>Sont autorisées sous conditions particulières en zone Ne sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 :</u>

- Les constructions et installations à vocation de commerces et équipements de services, strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et installations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLUi.

<u>Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Nc sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 :</u>

- L'extension ou la création d'annexe des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires d'accueil de camping-car.
- Les Parcs résidentiels de loisirs destinés notamment à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de chalets.
- Les installations et constructions à usage sportif, de loisir, d'hébergement, de restauration liées à l'accueil des touristes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité en place.

<u>Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Nl sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:</u>

- L'extension ou la création d'annexe des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité en place.

Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Nj sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 :

- Les abris de jardin ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux jardins familiaux.

Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Nph sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- Les constructions, installations, équipements et aménagements liés au fonctionnement du Conservatoire National de Phytosociologie.

Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Nstep sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- Les constructions et/ou extension d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Ncarrière sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- Les nouvelles constructions et installations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires strictement liées à l'activité des carrières existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,
- Les habitations strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.
- L'extension ou la création d'annexe des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et/ou extension d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les affouillements et exhaussement du sol.

Sont autorisées sous conditions particulières en zone Nv sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- Les aires d'accueil des gens du voyage

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<table>
<tr><td rowspan="6">Implantation par rapport aux voies et emprise publique</td><td colspan="3">Dispositions valables pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs (sauf indications contraires)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Toutes destinations</td><td>Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprise publique.
Les extensions, annexes, garages des constructions existantes à vocation d'habitation pourront être réalisées soit :
- A l'arrière des constructions principales,
-Dans le prolongement de la façade à rue.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Equipement d'intérêt collectif et services publics</td><td>Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies ou emprise publique.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Dispositions particulières</td></tr>
<tr><td>N</td><td>Exploitations agricoles ou forestières</td><td>Les abris pour animaux doivent observer un recul minimum d'1 mètre.</td></tr>
</table>

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales	
Implantation par rapport aux limites séparatives	**Dispositions valables pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs**	
	Toutes destinations	Les extensions et les annexes des habitations doivent respecter le même recul que la construction principale. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Emprise au sol	**Dispositions valables pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs (sauf indications contraires)**	
	Habitations	Les extensions des <u>constructions à usage d'habitation existantes</u> ne doivent pas représenter : - plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². - plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². Les <u>constructions d'annexes ou de dépendances</u> pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser 30m² de surface de plancher par unité foncière. Les annexes des habitations doivent se situer sur la même unité foncière et s'implanter à une distance de 15 mètres maximum de la construction principale.

	Equipement d'intérêt collectif et services publics		L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.
	Dispositions particulières		
	N	Exploitations agricoles ou forestières	L'emprise au sol des extensions et/ou annexes autorisée est de 50 % supplémentaire calculé par rapport à l'ensemble des bâtiments de l'exploitation sur l'unité foncière. L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder une superficie de 30 m².
	Ne	Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	l'emprise au sol est fixée à 30% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.
	Nph	Equipement d'intérêt collectif et services publics	l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.
	Nj	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Chaque abri de jardin ne pourra excéder 15 m² d'emprise au sol.
	Nl Nc	Hébergement hôtelier et touristique	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.
	Nv N carrière		L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% d'emprise au sol
Hauteur	**Dispositions valables pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs (sauf indications contraires)**		
	Habitations		Hauteur absolue : 7 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Cf. dispositions générales

	Dispositions particulières		
	N	Exploitations agricoles ou forestières	Hauteur absolue : pour les abris pour animaux la hauteur est limitée à 3 mètres. Hauteur relative : Cf. dispositions générales.
	Ne Ncarrière	Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Hauteur absolue : 7 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : non règlementée
	Nph	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Hauteur absolue : 7 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Cf. dispositions générales
	Nj	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Hauteur absolue : 3 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Cf. dispositions générales
	Nl Nc	Hébergement hôtelier et touristique	Hauteur absolue : 7 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. Hauteur relative : Cf. dispositions générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes concernées par la zone.		
	L'ensemble des prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions caractéristiques de la Flandre.	
Matériaux	Dispositions valables pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs (sauf indications contraires)	
	Toutes les destinations	Lorsque le bâtiment est isolé, il doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage.
	Habitations	L'emploi de teintes vives doit être limité à de petites surfaces telles que les huisseries, boiseries ou portes.

Toiture	Dispositions valables pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs (sauf indications contraires)	
	Toutes les destinations	Toute inscription sur les toitures est interdite. Les toitures à deux versants sont à privilégier. Elles doivent présenter les aspects, les appareillages et les teintes bleues noires de l'ardoise naturelle ou rouge-brun de la tuile. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément, ni aux toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie.
Clôtures	Dispositions valables pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs (sauf indications contraires)	
	Toutes les destinations	Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours. Le recul de ces clôtures devra respecter un recul suffisant depuis la limite d'emprise publique, permettant la circulation des engins agricoles. Les clôtures seront : • Soit des clôtures végétalisées d'essences locales ménageant des effets de transparence entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel. • Soit des grillages vert foncé mat ou gris mat n'excédant pas 2 mètres et doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune. Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts. Les installations liées au camping à la ferme doivent être délimitées par des écrans végétaux d'essences locales figurant sur la liste annexée. Les arbres de hautes tiges seront suffisamment éloignés pour n'apporter aucune gêne à l'agriculture (ombres portées, racines, …). Les plantations ne devront pas rompre les réseaux de drainages agricoles. Les plantations devront être plantées en dehors des servitudes de passage pour l'entretien des becques et des cours d'eau.

		Les pâtures accueillant des animaux pourront être closes par une haie végétale d'essences locales, pouvant être doublée par un dispositif de protection adapté. Les plantations devront être implantées : - à au moins 2,50 mètres du domaine public le long des routes départementales ; - à au moins 3,50 mètres de l'axe des voies communales. • Les plantations ainsi créées ne devront pas empiéter sur le domaine public.Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions réglementaires générales.

SECTION C. STATIONNEMENT

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

PARTIE 3. Annexes

CHAPITRE 1 : LEXIQUE

A 178
1. ACCES 178
2. ACROTERE 178
3. ALIGNEMENT DU BATI 178
4. ANNEXE 178
5. ARBRES DE HAUTS JET 178
6. ATLAS DES ZONES INONDABLES 179
B 179
7. BAIE 179
8. BANDE CONSTRUCTIBLE 179
9. Brise vue 179
C 179
10. CHAUMIERE : CONSTRUCTION CARACTERISTIQUE DE LA FLANDRE 179
11. CLAIRE-VOIE 179
12. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL 180
13. CONSTRUCTION 180
14. CONCEPTION BIOCLIMATIQUE 180
15. CONTINUITE DU BATI 181
E 181
16. ÉLÉMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS 181
17. EMPRISE AU SOL 182
18. ESPACES DE PLEINE TERRE 182
19. ESPACES COMMUNS 182
20. EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE 183
f 183
21. FACADE 183
G 183
22. Gîte à faune 183
H 183
23. HAUTEUR : 183

24. HEBERGEMENT 183

L 184

25. LIMITE DE RECUL 184

26. LIMITE SEPARATIVE 184

O 184

27. OPERATION 184

28. OUVRAGE EN TOITURE 184

P 185

29. PAYSAGE 185

30. PERSPECTIVE source : Larousse 185

31. PIGNON 185

R 185

32. REZ-DECHAUSSÉE 185

S 185

33. STATIONNEMENT 185

34. SURFACE DE PLANCHER 186

35. SURFACE DE VENTE source : Insee 186

T 187

36. TERRAIN 187

37. TOITURE 187

U 188

38. UNITÉ FONCIÈRE 188

V 188

39. VOIES 188

40. VULNERABILITE 189

Z 189

41. ZONES D'INONDATIONS CONSTATEES (ZIC) 189

A

1. ACCES

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.).

2. ACROTERE

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord.

- La fonction première de l'acrotère étant de permettre l'étanchéité des toitures terrasses, sa hauteur est limitée à 60 cm et peut être portée à 1 m si des considérations techniques ou esthétiques le justifient.
- Au-delà de cette hauteur, l'acrotère sera considéré comme un élément décoratif et ou un élément de la construction :
  - soumis aux conditions d'intégration urbaines et aux caractéristiques architecturales des constructions
  - devant être pris en compte dans la hauteur de façade

  Il ne sera donc sera donc pas accepté de plein droit.

3. ALIGNEMENT DU BATI

Une construction est implantée à l'alignement dès lors que tout ou partie de sa façade est implantée sur la limite entre le domaine privé et le domaine public ou la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation publique. L'implantation à l'alignement n'entraîne pas l'obligation d'une implantation sur toute la hauteur du bâtiment.

4. ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

5. ARBRES DE HAUTS JET

Ce sont les arbres les plus grands de la haie, ils sont en général formés d'un seul tronc et d'un houppier. Ces arbres peuvent être utilisés pour la qualité de leur bois d'œuvre, mais aussi appréciés pour leur ombre apportée au bétail. (Parfois traditionnellement taillés en têtards ils étaient alors exploités pour le bois de chauffage). On les plante en général à huit mètres d'intervalle.

6. ATLAS DES ZONES INONDABLES

Elaborés par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique, les atlas des zones inondables ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. L'AZI n'a pas de caractère réglementaire. Il constitue néanmoins un élément de référence pour l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles et l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs.

B

7. BAIE

Une baie est une ouverture dans un mur destinée à laisser un passage à travers le mur pour circuler (la porte et le portail), pour éclairer, pour aérer, (la fenêtre et le jour).

8. BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande de profondeur variable, compté à partir de la limite des voies ou emprises, existantes ou projetées, ou toute mention citée au règlement écrit et/ou graphique : limite de recul, implantation graphique, réservation d'espace publique...

9. BRISE VUE

Système occultant pouvant prendre diverses formes et matériaux : brise vue en toile, canisse en osier, canisse PVC, etc.

C

10. CHAUMIERE : CONSTRUCTION CARACTERISTIQUE DE LA FLANDRE

On entend par chaumière flamande, une construction dont le volume principal est plus long que large avec une façade où se situe l'entrée principale marquée par un versant de toiture très pentu (de l'ordre de 50° à 55°) et un mur d'une hauteur équivalente à la moitié de la hauteur de ce versant de toiture.

11. CLAIRE-VOIE

Ouvrage qui laisse passer le jour : balustrade, claustra, clôture ajourée sont des ouvrages à claire-voie.

12. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction

13. CONSTRUCTION

Englobe non seulement les bâtiments, mais tout type d'ouvrage "construit": (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0,60 m du sol naturel, les annexes couvertes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc) y compris les parties en sous-sols.

14. CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte.

Une attention tout particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, …) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, …).

La conception bioclimatique s'articule autour des 4 axes suivants :

1. Capter / se protéger de la chaleur

Dans l'hémisphère nord, en hiver, le soleil se lève au Sud Est et se couche au Sud-Ouest, restant très bas (22° au solstice d'hiver). Seule la façade Sud reçoit un rayonnement non négligeable durant la période d'hiver. Ainsi, en maximisant la surface vitrée au sud, la lumière du soleil est convertie en chaleur (effet de serre), ce qui chauffe le bâtiment de manière passive et gratuite.

En été, le soleil se lève au Nord Est et se couche au Sud-Ouest, montant très haut (78° au solstice d'été). Cette fois ci, ce sont la toiture, les façades Est (le matin) et Ouest (le soir) qui sont le plus irradiées. Quant à la façade Sud, elle reste fortement irradiée mais l'angle d'incidence des rayons lumineux est élevé. Il convient donc de protéger les surfaces vitrées orientées Sud via des protections solaires horizontales dimensionnées pour bloquer le rayonnement solaire en été. Sur les façades Est et Ouest, les protections solaires horizontales sont d'une efficacité limitées car les rayons solaires ont une

incidence moins élevée. Il conviendra d'installer des protections solaires verticales, d'augmenter l'opacité des vitrages (volets, vitrage opaque) ou encore de mettre en place une végétation caduque.

2. Transformer, diffuser la chaleur

Une fois le rayonnement solaire capté et transformé en chaleur, celle-ci doit être diffusée et/ou captée. Le bâtiment bioclimatique est conçu pour maintenir en équilibre thermique entre les pièces, diffuser ou évacuer la chaleur via le système de ventilation.

3. Conserver la chaleur ou la fraîcheur

En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun.

En été, c'est la fraîcheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour.

4. Favoriser l'éclairage naturel

L'optimisation des apports d'éclairage naturel, réduisant la consommation électrique d'éclairage est également un point essentiel de la conception bioclimatique.

15. CONTINUITE DU BATI

En terme réglementaire :

La continuité du bâti s'entend en premier lieu comme la faculté d'implanter les constructions sur les 2 limites séparatives latérales.

Elle s'entend aussi comme la faculté d'implanter les construction d'une limite latérale à l'autre. Afin d'éviter des « effets de barre » engendrés par des linéaires de façades trop importants, conserver des perspectives visuelles, etc.

Les dispositions réglementaires du PLUi prévoient les cas dans lesquels une continuité du bâti est admise.

E

16. ÉLÉMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS

Ils comprennent : les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc …

17. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc....) et les marquises ;

- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades respectant les critères prévus par la loi.

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

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (ex : matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus ....) ;

- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;

- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures, etc....) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux, ...) ;

- les prolongements extérieurs des niveaux des constructions en saillie de la façade (ex : balcon, coursive, ...) ;

- les rampes d'accès aux constructions et les terrasses d'une hauteur significative ;

- les bassins de piscines découvertes enterrées ou semi-enterrées.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ;

- ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble ;

- ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

18. ESPACES DE PLEINE TERRE

Espaces de terre meuble engazonnés et plantés, libres de toute construction en surface comme en sous-sol. Ils peuvent comprendre les cheminements piétons, parvis, etc … s'ils sont traités de manière perméable. Ils ne comprennent pas les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines, etc …

19. ESPACES COMMUNS

Espaces communs non construits ne comprenant pas les circulations motorisées, les stationnements

20. EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'extension d'une construction existante s'entend comme un agrandissement, en continuité de ladite construction, au sol, et/ou en hauteur (on parle alors de surélévation) sans que la surface de plancher nouvellement crée ne dépasse 50 % de la surface de plancher existante.

Au-delà de ce seuil, le projet de construction est considéré comme une construction nouvelle pour l'application des règles du PLUi.

F

21. FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

G

22. GITE A FAUNE

Installations / aménagements proposant des refuges pour la faune. Exemple : hôtel à insecte, nichoirs et gites (oiseaux, chauve souris, etc.)

H

23. HAUTEUR :

La hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur absolue

La hauteur absolue d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée) et le point le plus élevé de la construction depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

24. HEBERGEMENT

Il s'agit d'une sous-destination de la destination habitation mentionnée définie par les articles R 151-27 et 28 du code de l'urbanisme. Cette sous destination comporte les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

L

25. LIMITE DE RECUL

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique existante ou projetée. Cette limite peut être définie par le règlement écrit et/ou graphique ainsi que par des servitudes.

Dans le cas d'une voie ou d'une emprise publique projetée, la marge de recul est calculée à partir de l'emprise future, matérialisé par un emplacement réservé par exemple.

26. LIMITE SEPARATIVE

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë. La limite du domaine ferroviaire est considérée comme une limite séparative de propriété.

LIMITE SEPRATIVE LATERALE

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui abouti sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

LIMITE SEPARATIVE AUTRE QUE LATERALE

Toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

O

27. OPERATION

Dans le règlement, il s'agit d'un terme général employé pour désigner l'action de construire, démolir, aménager, réhabiliter...Il désigne souvent une action spécifique (ex : opération de démolition-reconstruction) ou une construction qui revêt une certaine importance par sa taille en tant que telle ou par rapport au tissu environnant.

Terme similaire : construction, projet, etc...

28. OUVRAGE EN TOITURE

Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture et dont la superficie est inférieure à celle de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.

P

29. PAYSAGE

Le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.

Le paysage est le résultat d'une géographie particulière, d'une histoire et d'une culture collective. Il s'appréhende de façon objective, en s'intéressant au relief, à l'occupation du sol..., mais aussi de façon plus subjective, selon la sensibilité de l'observateur, ses influences culturelles, historiques ou esthétiques.

Le paysage représente donc une entité générale dans laquelle s'articulent et entrent en interrelations plusieurs composantes telles que le patrimoine bâti, le patrimoine végétal, les vues...

30. PERSPECTIVE SOURCE : LAROUSSE

Vue qu'on a, d'un endroit déterminé, d'un paysage, d'un ensemble architectural.

31. PIGNON

Partie supérieure (en général triangulaire) d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes (pièces de bois ou de métal triangulées supportant les versants d'une toiture) et portant les versants du toit.

R

32. REZ-DECHAUSSÉE

Il s'agit du niveau situé immédiatement au-dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi enterré.

Dans le cas d'un terrain en pente, pour les constructions dont une façade donne sur voie, le niveau du rez-de-chaussée est celui qui se trouve au niveau de la voie.

S

33. STATIONNEMENT

1-STATIONNEMENT MUTUALISATION

Tout ou partie du nombre de place exigé à l'occasion de plusieurs projets est regroupé en un seul endroit (économie réalisée dans le coût de construction et/ou optimisation du foncier dédié au stationnement) .

La définition de la mutualisation retenue dans le PLUi intègre également la notion de foisonnement du stationnement.

2- STATIONNEMENT FOISONNEMENT

Une même place de parking sert à plusieurs destinations en fonction des usages/heures de la journée (économie réalisée par la diminution du nombre de places)

34. SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 -art.

Cette définition est donnée à titre d'information. Il est précisé que la définition à appliquer est celle définie par le code de l'urbanisme en vigueur

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après

déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

35. SURFACE DE VENTE SOURCE : INSEE

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la

circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

T

36. TERRAIN

Un terrain est un une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant a un même propriétaire ou à une même indivision

UNITÉ FONCIÈRE :

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquels ceux-ci sont titrés.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET :

Ensemble des parcelles contiguës n'appartenant pas forcément à un même propriétaire ou à une même indivision mais correspondant à l'assiette du projet objet d'une demande d'autorisation d'occupation du sols (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable).

TERRAIN AVANT TRAVAUX

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

37. TOITURE

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

PAN DE TOITURE

Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

VERSANT DE TOITURE

Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.

U

38. UNITÉ FONCIÈRE

Voir terrain

V

39. VOIES

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, notamment ceux de secours et des ordures ménagères.

VOIE PRINCIPALE ET SECONDAIRE

Lorsqu'une parcelle possède un accès sur les deux voies, la voie principale est celle à laquelle est adressé le terrain.

VOIE PUBLIQUE ou ouverte à la circulation publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Les voies comprennent donc non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers. En font également partie, les parkings publics (accessoires de la voirie).

Les voies publiques ou susceptibles d'être ouverte à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de collecte des déchets.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage non ouvert à la circulation publique mais disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.)

Les voies privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile

LES VENELLES

Les venelles sont des voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique. Les venelles permettent principalement la desserte locale : accès piéton, vélos et/ou desserte des garages privatifs.

40. VULNERABILITE

La vulnérabilité est le moyen de mesurer les conséquences d'un risque majeur sur les enjeux.

Le risque majeur est **la possibilité d'un événement d'origine naturelle ou anthropique**, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société.

L'existence d'un risque majeur est liée :

- D'une part à la présence d'un événement, qui est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique ;

- D'autre part à l'existence d'enjeux, qui représentent l'ensemble des personnes et des biens (ayant une valeur monétaire ou non monétaire) pouvant être affectés par un phénomène.

Z

41. ZONES D'INONDATIONS CONSTATEES (ZIC)

Les ZIC sont répertoriées lors de crues significatives via des campagnes de photographies aériennes.

CHAPITRE 2 : TABLEAUX DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Ci-dessous : les destinations et sous-destinations réglementaires issues de la réforme.

Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
Exploitation agricole et forestière : • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation : • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service : • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition
Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux ,le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.
Les destinations sont définies : - par les sous-destinations qu'elles recouvrent - par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière

La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

La sous-destination exploitation forestière recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination recouvre également :

- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Destination de construction commerce et activité de service : Sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination commerce de gros s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville…).

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme,
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics.

La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service

déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle

met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

• La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

• La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

• La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

CHAPITRE 3 : LISTE DES ESSENCES LOCALES

Espèces préconisées lors des plantations de haies et d'espaces verts - Liste indicative -

Les arbres :

- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ;
- If (Taxus baccata) ;
- Erable champêtre (Acer campestris) ;
- Marronnier ;
- Saule blanc (Salix alba) ;
- Saule marsault (Salix caprea) ;
- Saule osier (Salix viminalis) ;
- Cytise ;
- Hêtre (Fagus salvatica) ;
- Merisier (Prunus avium) ;
- Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia) ;
- Platane ;
- Bouleau verruqueux (Betula verrucosa) ;
- Chêne pédonculé (Quercus robur) ;
- Frêne commun (Fraxinus excelsior) ;
- Orme (Ulmus campestre) ;
- Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia) ;
- Aulne glutineux (Alnus glutinosa) ;
- Pommier ;
- Poirier ;
- Cerisier ;
- Noisetier (Corylus avelana) ;
- Charme commun (Carpinus betulus) ;

Les arbustes :

- Fusain d'Europe (Evonimus europea) ;
- Bourdaine (Frangula alnus) ;
- Prunellier (Prunus spinosa) ;
- Aubépine ;
- Nerprun purgatif (Rhamnus catartica) ;
- Troène d'Europe (Ligustrum vulgare) ;
- Tilleul petites feuilles (Tilia cordata) ;
- Eglantier (Rosa canina) ;
- Viorne obier (Viburnum opulus) ;
- Lilas ;
- Houx (Ilex aquifolium) ;

Les plantes tapissantes :

- Lierre (Hedera helix) ;
- Houblon (Humulus lupulus) ;
- Clématite (Clematis vitalba) ;
- Ronces ;
- Chèvrefeuille (Lonicera caprifolium) ;
- Glycine ;
- Vigne vierge ;
- ….