

## Département du Pas de Calais

### COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION D'AUDRUICQ

# COMMUNE DE RECQUES-SUR-HEM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT

5

*P.L.U. approuvé  
par délibération du Conseil Communautaire de la Région d'Audruicq  
du 26 mars 2009.*

*Règlement mis à jour suite aux délibérations du Conseil Communautaire de la Région d'Audruicq en date du 29 mars  
2012.*

# SOMMAIRE

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

- **Chapitre I** - **Zone U**, comprenant les secteurs Ua, Us et Ui **Page 7**

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

- **Chapitre II** - **Zone 1AU** **Page 14**
- **Chapitre III** - **Zone 2AU** **Page 20**

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

- **Chapitre IV** - **Zone A**, comprenant le secteur Ai **Page 23**
- **Chapitre V** - **Zone N**, comprenant les secteurs Ni, Nh, Nhi, Nhl et « p » **Page 28**

## **ANNEXES - LISTES DES ESSENCES VEGETALES** **Page 35**

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**  
**ET**  
**MODALITES D'APPLICATION**  
**DES REGLEMENTS DE ZONES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de REQUES-SUR-HEM.

## **ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

### **I – Le Code de l'Urbanisme**

### **II – Autres législations et réglementations**

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Civil, Code de l'Environnement, Code du Patrimoine.
- 3) La réglementation sur les Installations Classées.
- 4) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 5) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».
- 6) Arrêté de 1992 sur le bruit.
- 7) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 8) Loi du 30 Juillet 2003, concernant l'archéologie et les fouilles.
- 9) Loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et son décret d'application 2004-490 du 3 Juin 2004 en vigueur au 1 Août 2004.
- 10) La réglementation du Service Départemental de Défense Incendie et Secours : le règlement opérationnel et son annexe concernant la défense incendie conformément à la législation en vigueur.

## **ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles :**

- 1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre I.

**La zone urbaine** est repérée au plan de zonage par un indice **U**, zone urbaine mixte à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces, comprenant un secteur Ua du hameau de Cocove, un secteur Us à vocation d'équipements sportifs et un secteur inondables Ui.

2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II.

**La zone à urbaniser** est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, il s'agit de :

- **La zone 1AU**, zone mixte d'urbanisation future à court terme,
- **La zone 2AU**, zone mixte d'urbanisation future à long terme.

3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole, comprenant un secteur inondable Ai.
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant
  - o Un secteur Nh, d'habitat existant,
  - o Un secteur Nhl, d'habitat de loisirs,
  - o Un secteur Ni, inondable.
  - o Un secteur Nhi, inondable.
  - o Un secteur p, de protection du captage.

**TITRE I**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

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

La zone U comprend les secteurs spécifiques :

- le secteur Ua, du hameau de Cocove. Ce secteur comprend un sous-secteur Uac correspondant au secteur du Château de Cocove, aux constructions qui lui sont liées et à la zone constructible du Château <sup>1</sup>
- le secteur Us, d'équipements sportifs.
- le secteur Ui, soumis à un risque d'inondation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Le château de Cocove et son parc sont repérés au plan de zonage, comme bâtiment et espaces remarquables.

### **ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage et leur extension,
- La création de terrains de camping et de caravanning,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les éoliennes,
- La création de stations services sous immeubles occupés par des tiers, ou en sous-sol.
- Les huttes de chasse.
- Les établissements de type discothèque, dancing, night-club...

<sup>1</sup> Modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Région d'Audruicq en date du 29 mars 2012

## **ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, sportives ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances, susceptibles d'être produits,
- La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, au total.

### **Dans le secteur Us, sont admises :**

- les constructions, installations et aménagements de sports et de loisirs.
- les constructions liées aux activités de sports et de loisirs.

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation** : le niveau de plancher de toute construction sera relevé de 20 cm par rapport à la cote de référence indiquée dans le PPRI.

Pour protéger les éléments repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, il sera fait application des articles R.421-17 d), R.421-23 h) (déclaration de travaux) et R.421-28 (permis de démolir) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

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

### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être



disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

## **2 – Voirie**

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

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (Notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

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

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

#### **b) Eaux résiduaires des 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.

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.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la 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 les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

L'utilisation des méthodes alternatives de gestion des eaux est recommandée.  
La technique d'infiltration des eaux dans le sol est préférable.

La surface imperméabilisée (trottoir, terrasse, allée de garage) n'excédera pas 15 % de la surface du terrain.

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie obtenue de chaque parcelle doit être au minimum de 800 m<sup>2</sup> en zone U et de 1000 m<sup>2</sup> dans le secteur Ua.

### **ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades avant des constructions doivent être implantées :

- soit à la limite de l'emprise publique,
- soit avec un recul de 20 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie. Ce recul doit être calculé à compter de la voie existante ou à créer <sup>1</sup>
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas au sous-secteur Uac, dans lequel aucune distance de recul n'est prescrite en cas de construction neuve, d'extension ou de reconstruction<sup>1</sup>

### **ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites selon un minimum de 3 mètres, si elles ne sont pas implantées en limites séparatives.

<sup>1</sup> Modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Région d'Audruicq en date du 29 mars 2012

Pour les annexes, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres au faîtage.

### **ARTICLE U 08 – 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.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 60 % pour les autres constructions.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les rez-de-chaussée à usage de commerce, ainsi que pour les bâtiments agricoles.

**Dans le secteur Ua**, l'emprise au sol est limitée à 25 % de la surface du terrain.

### **ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, à partir du sol naturel avant travaux.

Pour les ajouts ou modifications sur les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, cette hauteur ne pourra excéder 7,5 mètres.

### **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

#### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- l'utilisation de matériaux dégradés,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- les paraboles en façade sur rue.

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés avec des matériaux reprenant l'aspect de la brique, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée quand il s'intègre à l'environnement et au site.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées <sup>1</sup>

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les paraboles devront être aussi peu visibles que possible depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

#### Les clôtures :

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

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m maximum sur rue et sur la marge de recul des constructions par rapport à la rue ; cette hauteur est limitée à 2,00 m maximum sur les limites arrières.

Les clôtures doivent être réalisées avec les dispositifs à claire-voie éventuellement sur mur d'une hauteur de 80 cm maximum. Les haies vives éventuellement doublées d'un grillage sont autorisées.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

**Dans le secteur Ua,** les constructions devront s'intégrer dans l'environnement du château de Cocove et de son parc.

### **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement y compris le garage.

### **ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences du pays. (Liste en annexe)

<sup>1</sup> Modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Région d'Audruicq en date du 29 mars 2012

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les clôtures végétales devront être composées de préférence d'essences du pays.

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.

Les modifications effectuées sur les haies repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'un accord du maire.

#### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

#### **ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle et les installations classées,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- La création de commerces d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
- Les huttes de chasse.

#### **ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

L'urbanisation de la zone doit être conforme au plan d'orientation d'aménagement.

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## **ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

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

### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et le cas échéant les portails devront être en recul suffisant pour la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

### **2 – Voirie**

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.



## **2 – Assainissement**

### a) Eaux usées domestiques

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation par l'aménageur, d'une station d'épuration pour recueillir les eaux usées des constructions de l'ensemble de la zone à urbaniser conformément à l'orientation d'aménagement de la zone. Le raccordement à cette station par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

### b) Eaux résiduaires des activités

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

### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la 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 les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

L'utilisation des méthodes alternatives de gestion des eaux est recommandée.  
La technique d'infiltration des eaux dans le sol est préférable.

## **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

La réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

### **ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie obtenue de chaque parcelle doit être au minimum de 800 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Pour les annexes, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres au faîtage.

## **ARTICLE 1 AU 08 – 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.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 60 % pour les constructions à usage d'activité et pour les rez-de-chaussée à usage de commerce.

## **ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, à partir du sol naturel avant travaux.

## **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- l'utilisation de matériaux dégradés,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- les paraboles en façade sur rue.

Un soubassement d'une hauteur de 50 centimètres doit être réalisé en briques ou en matériaux reprenant l'aspect de la brique.

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés avec des matériaux reprenant l'aspect de la brique, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée quand il s'intègre à l'environnement et au site.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées <sup>1</sup>

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les paraboles devront être aussi peu visibles que possible depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

#### Les clôtures :

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

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m maximum sur rue et sur la marge de recul des constructions par rapport à la rue ; cette hauteur est limitée à 2,00 m maximum sur les limites arrières.

Les clôtures doivent être réalisées avec les dispositifs à claire-voie éventuellement sur mur d'une hauteur de 80 cm maximum. Les haies vives éventuellement doublées d'un grillage sont autorisées.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

### **ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

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

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement,
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

<sup>1</sup> Modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Région d'Audruicq en date du 29 mars 2012

## **ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations du pays. (Liste en annexe)

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les clôtures végétales devront être composées de préférence d'essences du pays.

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.

## **ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

Il s'agit d'une zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme. L'ouverture à l'urbanisation se fera après modification ou révision du P.L.U.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

#### **ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

#### **ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisés :

- Les équipements publics.
- Les clôtures.

#### **ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE 2 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Pour les annexes, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres au faîtage.

## **ARTICLE 2 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES**  
**AGRICOLES ET NATURELLES**

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend le secteur Ai, soumis à un risque d'inondation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

#### **ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les éoliennes.

#### **ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement et strictement nécessaire à l'exploitation agricole, et faisant office de logement de fonction, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité du corps de ferme,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limités. Les activités complémentaires recouvrent les activités culturelles, socioéducatives, récréatives, de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières.
- Les changements d'affectation pour les bâtiments remarquables repérés au plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.



**Dans les secteurs « Ai » soumis à un risque d'inondation** : le niveau de plancher de toute construction sera relevé de 20 cm par rapport à la cote de référence indiquée dans le PPRI.

Pour protéger les éléments repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, il sera fait application des articles R.421-17 d), R.421-23 h) (déclaration de travaux) et R.421-28 (permis de démolir) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

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

### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et le cas échéant les portails devront être en recul suffisant pour la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 – Voirie**

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

## **ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

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

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

### b) Eaux résiduaires des activités

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

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.

### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la 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 les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

L'utilisation des méthodes alternatives de gestion des eaux est recommandée.  
La technique d'infiltration des eaux dans le sol est préférable

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

- 20 mètres de la limite d'emprise des RD,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

## **ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE A 08 – 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.

## **ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau de combles aménageables (R + combles aménageables).

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Le choix des matériaux et des couleurs doit permettre une bonne insertion du bâtiment agricole dans l'environnement :

- privilégier l'utilisation du bois pour les bardages,
- réduire au maximum la hauteur du soubassement béton,
- si la tôle est utilisée, elles doivent être de préférence de teintes foncées et mates (gris ardoise, vert foncé, brun).
- Les couvertures en fibrociment doivent être de préférence de coloration dans la masse ou surfacique de type rouge latérite ou noire, ou avec un traitement aux sels métalliques.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées de préférence d'essences du pays.

Les modifications effectuées sur les haies repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'un accord du maire.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages, où des constructions à des fins d'habitat peuvent être admises.

Cette zone comprend :

- un secteur Nh, d'habitat existant,
- un secteur Nhl, d'habitat de loisirs.
- les secteurs Ni et Nhi, soumis à un risque d'inondation.

Elle comprend également un secteur « p », de protection du captage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

#### **ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques.
- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels,
- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de SHOB et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que des postes de transformations électriques ou des postes de détente de gaz à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une intégration dans l'environnement.
- Les huttes de chasse existantes, dont le déplacement a été autorisé par autorisation préfectorale pour raisons de sécurité.

##### **Dans le secteur Nh, sont autorisés sous conditions particulières :**

- La transformation ainsi que l'extension de bâtiments existants dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON :
  - En bâtiment à usage de logement et à condition qu'il n'en résulte pas plus de 2 logements sur une même unité foncière,
  - En activités légères, soumises ou non à la législation sur les

installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole et qu'elles n'entraînent pas de nuisances, telles que :

- Liées au tourisme : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques, artisanat d'art, restauration.
  - Liées aux loisirs : écuries, manèges de chevaux.
  - Pensions d'animaux domestiques.
- Les reconstructions des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de l'emprise d'origine.

#### **Dans le secteur Nhl, sont admises :**

- les constructions et installations nécessaires au parc résidentiel de loisirs,
- les constructions liées aux activités du parc résidentiel de loisirs, y compris les logements nécessaires au personnel, dont la présence sur les lieux est indispensable.

**Dans le secteur « p » de protection du captage**, les occupations et utilisations des sols autorisées doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau.

**Dans les secteurs « Ni » et « Nhi » soumis à un risque d'inondation** : le niveau de plancher de toute construction sera relevé de 20 cm par rapport à la cote de référence indiquée dans le PPRI.

Pour protéger les éléments repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, il sera fait application des articles R.421-17 d), R.421-23 h) (déclaration de travaux) et R.421-28 (permis de démolir) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

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

#### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et le cas échéant les portails devront être en recul suffisant pour la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2 – Voirie**

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que

les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

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

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

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

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.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la 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 les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

L'utilisation des méthodes alternatives de gestion des eaux est recommandée. La technique d'infiltration des eaux dans le sol est préférable.

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10 mètres de la limite d'emprise des RD,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Les constructions doivent être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

## **ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

## **ARTICLE N 08 – 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.

## **ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale du terrain.

Dans les secteurs Nhl, et en aucun cas, l'occupation totale du sol ne pourra excéder 50 % de la surface parcellaire.



## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, à partir du sol naturel avant travaux.

Dans les secteurs Nhl, et en aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- l'utilisation de matériaux dégradés,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- les paraboles en façade sur rue.

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés avec des matériaux reprenant l'aspect de la brique, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée quand il s'intègre à l'environnement et au site.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées<sup>1</sup>

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Dans les secteurs Nhl :

- sont autorisées, comme constructions annexes ou extensions : les auvents rigides et les abris de jardin, sanitaires exclus, les barbecues fixes.
- les auvents rigides seront de préférence réalisés à l'aide de matériaux identiques à ceux de l'installation principale et ne pourront excéder la surface de celle-ci.
- Les abris de jardin pourront avoir une surface maximum, de 12 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale au faîtage de 2,50 mètres au dessus du sol avant aménagement. Ces abris seront réalisés en bois ou tout autre matériau reprenant l'aspect du bois, dans les couleurs de bois naturel ou lasurer en teinte foncée. Les toitures de teinte foncée pourra être réalisée en tuiles de swingle, en tôle d'acier peinte ou en tout autre matériaux d'aspect.

<sup>1</sup> Modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Région d'Audruicq en date du 29 mars 2012

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences du pays. (Liste en annexe)

Les clôtures végétales devront être composées de préférence d'essences du pays.

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.

Les modifications effectuées sur les haies repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'un accord du maire.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

**ANNEXE**

**LISTE DES ESSENCES**

<b>Arbres feuillus typiquement champêtres</b>		<b>Arbres feuillus plus ornementaux</b>	
Aulne glutineux	Merisier	Sorbier des oiseaux	Frêne à fleurs
Bouleau	Noisetier	Alisier blanc	Platane
Charme	Noyer	Marronnier	Robinier acacia
Chêne pédonculé	Orme	Tilleul ( <i>Tilia cordata</i> )	Erable plane
Erable sycomore	Peuplier tremble	Noyer	Sorbier torminal
Erable champêtre	Saule blanc	Cytise	
Frêne élevé	Saule Marsault		
Hêtre (vert)	Saule osier		
Houx (vert)	Tilleul ( <i>Tilia platyphyllos</i> )		

<b>Arbustes non persistants</b>	<b>Arbustes persistants</b>
Aubépine ( <i>Crataegus monogyna et C. laevigata</i> )	Genévrier ( <i>Juniperus communis</i> )
Charme ( <i>Carpinus betulus</i> )	Houx ( <i>Ilex aquifolium</i> )
Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Eglantier ( <i>Rosa canina</i> )	Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )
Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )	
Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	
Saule marsault ( <i>Salix caprea</i> )	
Sorbier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )	

Les essences en fonction du type de sol :

Zones calcicoles	Zones humides	Zones très humides
Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> ) Cytise ( <i>Laburnum vulgare</i> ) Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> ) Fusain ( <i>Euonymus europaeus</i> ) Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> ) Nerprun ( <i>Rhamnus cathartica</i> ) Prunier de Ste Lucie ( <i>Prunus mahaleb</i> )	Bourdaine ( <i>Frangula alnus</i> ) Groseiller à maquereaux ( <i>Ribes uva-crispa</i> ) Groseiller rouge ( <i>Ribes rubrum</i> ) Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> ) Saules blanc, pourpre, cendré, osier ( <i>Salix alba, purpurea, cinerea, viminalis</i> )

Les fruitiers :

Pommiers	Poiriers	Pruniers
La Reinette des Capucins ; La Reinette de Flandres ; La Cabarette ; La Reinette de France ; L' Argilière ; La Belle Fleur Double ; La Colapuis ; La Jacques Lebel ; La Précoce de Wirwignes ; La Reinette de Fugélan ; La Marie ménard (pommes à cidre) ; La Marseigna (pommes à cidre) ; Lanscailler	La Grosse Louise ; La Beurré Bachelier ; La fondante de Moulin Lille ; Le Triomphe de Ronchin ; La Jeanne d' Arc ; La Beurré d'Hardy ; La Frangipane ; La Poire St Mathieu ; La Plovinne	La Marie Jouveveau

Les plantes vivaces de jardin

Vivaces basses	Vivaces mi-hautes	Vivaces hautes
<u>Exposé au soleil :</u> <u>Ombragé :</u> Achillea Ajuga Alchemilla Alchemilla mollis Centaurea Helleborus Geraniums Lamium Heuchera Primula Helianthemum Pulmonaria Nepeta	<u>Exposé au soleil :</u> <u>Ombragé :</u> Ancolie Astilbe Bergenia Geraniums Campanula Hosta Coreopsis Lysimachia Sedum Pivoine	<u>Exposé au soleil :</u> <u>Ombragé :</u> Aster Anémones Delphinium Aruncus Helianthus Filipendula Lobelia Ligularia Lupin Petasites giganteus Lythrum salicaria Telekia speciosa Phlox