

Commune de

**FONTAINE
SAINT LUCIEN**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

18 JUIN 2013

4a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	<u>6</u>
ZONE U	7
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u>	<u>19</u>
ZONE 2 AU	20
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)</u>	<u>26</u>
ZONE A	27
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</u>	<u>37</u>
ZONE N	38

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fontaine-Saint-Lucien. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°4a) et le règlement graphique (plans n°4b et 4c et plans de détail des emplacements réservés n°4d).

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- les sentes ou chemins ruraux à conserver au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.
- les calvaires à protéger en vertu de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- un secteur soumis à des prescriptions spéciales au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme.
- des secteurs soumis aux dispositions de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti 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 avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminée (tout ou partie du territoire).

Article 7 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Edification de clôtures

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE U

Caractère de la zone

Zone urbaine qui présente une mixité urbaine en termes de fonctions (agricoles, artisanales, équipements publics, habitat). La zone U couvre l'ensemble du village.

La zone comprend :

- un secteur Ua où la hauteur des constructions est plus élevée ;
- un secteur Ub correspondant aux secteurs urbains mixtes (bâti ancien et récent) ;
- un secteur Uc désignant le secteur urbain de développement à court terme du village, espace à structurer.

Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions ou installations à usage industriel.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à usage artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole ou d'élevage, classées ou non, sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments ou installations agricoles.

Les installations classées ou non au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- . qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- . que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

La reconstruction à l'identique, en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

De plus, dans le secteur soumis à des prescriptions spéciales au titre de l'article R. 123-11b) du Code de l'Urbanisme

Afin de prévenir les effets liés au risque de remontées de nappe :

- le pétitionnaire est invité à procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification de construction ne sera accompagnée d'aucun désordre (infiltration...) et que le fonctionnement d'un système d'assainissement autonome sera possible.
- le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toute nouvelle habitation devra respecter une altitude au moins égale à la cote NGF 111 m.
- l'édification de sous-sols est interdite.
- les remblais seront limités aux emprises des constructions et aux systèmes d'assainissement et seront adaptés aux seuls besoins de mise hors d'eau des installations et constructions.
- le projet devra être étudié de manière à réduire au maximum les inconvénients pour les parcelles avoisinantes (écoulements d'eaux pluviales liés à la réduction des zones de stockage sur le terrain d'assiette de l'opération...) et ne pas entraver le drainage des eaux superficielles (fossé privés, drains...) en direction des exutoires existants (fossé, caniveau...).

De plus, dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme

Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global en vertu de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme, est interdite toute construction dont la surface au sol excède 10 m².

Article U3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique existante ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Excepté pour les engins agricoles, aucun accès direct particulier n'est autorisé :

- sur le « chemin rural n°16 dit Sente du Tour de Ville »,
- sur le « chemin rural n°17 de Fontaine Saint Lucien à Oroer »,
- sur le « chemin de Magneret »,
- sur le « chemin rural dit de Clermont »,
- sur la « sente rurale n°10 dite d'Abbeville-Saint-Lucien ».

Aucun nouvel accès direct particulier n'est autorisé sur la rue du Bois Carré.

Aucun accès direct n'est autorisé sur le tronçon de voie répertorié au règlement graphique.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les équipements d'infrastructure.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article U4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Dans le cas où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article U5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs Ua et Ub

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Uc

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Dans toute la zone U

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes, à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en brique,...).

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées sur une limite séparative au maximum.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des berges du fossé du ru de Calais.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur un même terrain, doit être au moins égale à 15 m.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Article U9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti avant l'entrée en vigueur du PLU, une emprise de 200 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Article U10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

Dans le secteur soumis à des prescriptions spéciales au titre de l'article R. 123-11b) du Code de l'Urbanisme

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote NGF 111 m.

Dans le reste de la zone U

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Limites de hauteur

Dans le secteur Ua

La hauteur maximale des constructions à usage agricole et d'élevage est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 11 m au faîtage, soit R +1 + Combles aménageables pour les habitations.

Dans les secteurs Ub et Uc

La hauteur maximale des constructions à usage agricole et d'élevage est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 m au faîtage, soit R + Combles aménageables pour les habitations.

Dans toute la zone U

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-après. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

ASPECT

En façade sur rue, les modifications ou extensions des constructions traditionnelles existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

MATERIAUX

En cas d'utilisation de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), ils devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les façades des habitations nouvelles réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts devront s'ornementer de modénatures et de rappels d'architecture traditionnelle (soubassement, corniche, encadrements d'ouvertures, chaînage d'angles, etc.). Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction « contemporaine » existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les constructions à colombages sont autorisées.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement d'aspect similaire.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellon, pierre, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales ou agricoles seront réalisés :

- soit en profilés divers ;
- soit en bois traité ;
- soit en matériaux destinés à être recouverts ;
- soit à l'aide de matériaux traditionnels.

L'usage du béton banché et autres formes d'éléments préfabriqués en béton (cailloux lavés...) est autorisé pour les bâtiments agricoles.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles ou artisanales réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

TOITURES

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, les toitures des habitations comprendront deux versants minimum.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale. Cette disposition ne concerne pas, l'extension dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la pente est inférieure.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, soit d'ardoises naturelles. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités autorisés devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type outeaux, lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de renouvellement ou de réparation d'une ouverture en toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites soit en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, soit en bois naturel, soit à l'aide de matériaux présentant des teintes s'harmonisant avec le paysage environnant.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les clôtures SUR RUE

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales. Leur hauteur est limitée à 2,00 m comptée à partir du terrain naturel.

Les clôtures minérales seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret, d'une hauteur minimum de 0,60 m, surmonté soit d'une grille à barreaudage droit, soit d'une palissade ajourée, le tout doublée ou non d'une haie. L'utilisation d'essences locales est fortement conseillée.

Les murs et murets seront réalisés à l'aide :

- soit de matériaux traditionnels locaux (brique rouge, moellon, silex...) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...).

Dans le cas de l'utilisation de matériaux destinés à être recouvert, des rappels architecturaux seront exigés (chaînage, soubassement, chapeau...). Ils seront réalisés à l'aide de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont tolérées en soubassement à la condition que leur hauteur soit limitée à 0,50 cm comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures végétales seront de type haies composées de préférence d'essences locales.

Les clôtures édifiées en LIMITES SEPARATIVES

En limite de fond de parcelle et sur les espaces concernés par une trame « plantations à réaliser », les clôtures seront exclusivement végétales. Elles pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont tolérées en soubassement à la condition que leur hauteur soit limitée à 0,50 cm comptée à partir du sol naturel.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Le calvaire identifié au règlement graphique est protégé en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

Article U12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage artisanal et de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de commerce.
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Cet article n'est pas réglementé pour les bâtiments agricoles et les équipements publics.

Article U13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est fortement conseillée.

Des plantations d'intégration devront être créées sur les espaces répertoriés au règlement graphique.

Article U14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 2 AU

Caractère de la zone

Zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement.

Dans la zone 2 AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions ou installations à usage industriel et d'entrepôt.

Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la gêne apportée à la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions à usage de commerce, artisanal ou de bureaux.

Les installations classées ou non au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

La reconstruction à l'identique, en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au trois alinéas rappelés ci-avant.

Article 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Dans le cas où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 2AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions d'équipements d'infrastructure.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A concerne les espaces agricoles de plateau et de la vallée sèche.

La zone A comprend un secteur Ah correspondant à un écart bâti situé au sud du territoire communal et implanté en bordure de la RD 1001.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone A (y compris le secteur Ah)

Les installations classées on non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de la loi pour la protection de l'environnement à condition qu'ils s'intègrent au site naturel.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition :

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m des bâtiments agricoles existants ou projetés ;
- qu'elles soient limitées à deux habitations nouvelles (comptée à partir de l'existant avant l'entrée en vigueur du PLU) par exploitation.

Les bâtiments et installations annexes à caractère privatif liés aux habitations existantes.

Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, vente de produits fermiers...) dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction à l'identique, en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique afin de s'assurer que l'édification d'une construction ne sera accompagnée d'aucun désordre.

De plus, dans le secteur Ah

L'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dans la limite de 40 m² de surface au sol.

Les bâtiments et installations annexes à caractère privatif liés aux habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Le changement de destination des bâtiments existants en locaux à usage artisanal.

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

De plus, dans le secteur Ah

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 1001.

VOIRIE

Les sentes ou chemins ruraux répertoriés au règlement graphique doivent être conservés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Dans le cas où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ah

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Dans le reste de la zone A

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

Pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, cet article n'est pas réglementé.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation et à usage agricole ou d'élevage, non contigües aux limites séparatives, doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m de ces dernières.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du fossé du ru de Calais.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage soit R + 1 + Combles aménageables.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales...).

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

MATERIAUX

En cas d'utilisation de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), ils devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les façades des habitations nouvelles réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts devront s'ornementer de modénatures et de rappels d'architecture traditionnelle (soubassement, corniche, encadrements d'ouvertures, chaînage d'angles, etc.). Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction « contemporaine » existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les constructions à colombages sont autorisées.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement d'aspect similaire.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellon, pierre, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activité agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers ;
- soit en bois traité ;
- soit en matériaux destinés à être recouverts ;
- soit à l'aide de matériaux traditionnels.

L'usage du béton banché et autres formes d'éléments préfabriqués en béton (cailloux lavés...) est autorisé pour les bâtiments agricoles.

Les bâtiments à usage d'activité agricole réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

TOITURES

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, les toitures des habitations comprendront deux versants minimum.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale. Cette disposition ne concerne pas, l'extension dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la pente est inférieure.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, soit d'ardoises naturelles. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments agricoles devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type outeaux, lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de renouvellement ou de réparation d'une ouverture en toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites soit en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, soit en bois naturel, soit à l'aide de matériaux présentant des teintes s'harmonisant avec le paysage environnant.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les clôtures SUR RUE

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales. Leur hauteur est limitée à 2,00 m comptée à partir du terrain naturel.

Les clôtures minérales seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret, d'une hauteur minimum de 0,60 m, surmonté soit d'une grille à barreaudage droit, soit d'une palissade ajourée, le tout doublée ou non d'une haie. L'utilisation d'essences locales est fortement conseillée.

Les murs et murets seront réalisés à l'aide :

- soit de matériaux traditionnels locaux (brique rouge, moellon, silex...) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...).

Dans le cas de l'utilisation de matériaux destinés à être recouvert, des rappels architecturaux seront exigés (chaînage, soubassement, chapeau...). Ils seront réalisés à l'aide de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont tolérées en soubassement à la condition que leur hauteur soit limitée à 0,50 cm comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures végétales seront de type haies composées de préférence d'essences locales.

Les clôtures édifiées en LIMITES SEPARATIVES

En limite de fond de parcelle et sur les espaces concernés par une trame « plantations à réaliser », les clôtures seront exclusivement végétales.

Elles pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont tolérées en soubassement à la condition que leur hauteur soit limitée à 0,50 cm comptée à partir du sol naturel.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Le calvaire identifié au règlement graphique est protégé en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

Article A12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Article A13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est fortement conseillée.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère que représentent les massifs et le coteau boisés. La zone N comprend également un secteur Nn localisé au nord du territoire communal, qui recoupe les secteurs de la commune réputés pour leur valeur écologique (Site Natura 2000 et ZNIEFF de type 1).

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur Nn

Toute occupation et utilisation du sol.

Dans le reste de la zone N

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 100 m², et qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

Article N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les sentes ou chemins ruraux répertoriés au règlement graphique doivent être conservés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Dans le cas où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées soit en limites séparatives, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges du ru de Calais.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les abris pour animaux seront composés de matériaux de teinte foncée.

Article N12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Article N13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et convenablement entretenus.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.