

Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

RÉGLEMENT

**MODIFICATION N°2**

**VERSION ENQUETE  
PUBLIQUE**





## Sommaire

<b>TITRE I.....</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : .....</b>	<b>9</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA .....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB .....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC.....</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD .....</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE.....</b>	<b>54</b>
<b>CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT.....</b>	<b>63</b>
<b>TITRE III: .....</b>	<b>73</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>73</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU .....</b>	<b>74</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE.....</b>	<b>85</b>
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU .....</b>	<b>94</b>
<b>TITRE IV : .....</b>	<b>98</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>98</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A .....</b>	<b>99</b>
<b><del>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AH.....</del></b>	<b><del>112</del></b>
<b>TITRE V : .....</b>	<b>121</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>121</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....</b>	<b>122</b>
<b><del>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH.....</del></b>	<b><del>132</del></b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>141</b>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **A - DISPOSITIONS DU PLUI**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

**La zone urbaine** repérée par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- Zone UA : zone urbaine mixte identifiant le centre-ville de Fauquembergues,
- Zone UB : zone urbaine mixte identifiant les centre-bourgs des villages,
- Zone UC : zone urbaine mixte identifiant le centre des hameaux structurés,
- Zone UD : zone urbaine mixte identifiant les extensions récentes de l'urbanisation,
- Zone UE : zone urbaine à vocation d'activités,
- Zone UT : zone urbaine à vocation touristique.

**Les zones à urbaniser**, repérées par les lettres AU.

- Zone 1AU : zone mixte d'urbanisation future à court ou moyen terme,
- Zone 1AUE : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'activités,
- Zone 1AUm : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme destinée à la construction d'équipements médicaux à destination des personnes âgées.

**Les zones agricoles**, repérées par la lettre A, sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- **Zone A : destinée à l'activité agricole,**
  - o Sous-secteur Ae : activités économiques présentes en zone agricole,
  - o Sous-secteur Ap : équipements publics en zone agricole,
  - o Sous-secteur At : équipements touristiques en zone agricole
- **Zone Ah : identifiant l'habitat isolé en zone agricole,**

**Les zones naturelles et forestières**, repérées par la lettre N, correspondent à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- **Zone N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts,**
  - o Sous-secteur Ns : zone naturelle à caractère sensible,
  - o Sous-secteur Ne identifiant les activités économiques existantes en zone naturelle,
  - o Sous-secteur Np identifiant les équipements publics ou d'intérêts collectifs existants en zone naturelle,
  - o Sous secteur Nt identifiant des activités touristiques existantes en zone naturelle.
  - o Sous-secteur Nc identifiant une activité d'exploitation de carrière.
  
- **Zone Nh : identifiant l'habitat isolé en zone naturelle,**
  - o Sous-secteur Nhs : identifiant l'habitat isolé en zone naturelle à caractère sensible.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

## **B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES**

Le règlement du PLU fait apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage) au titre des articles L.123-1-5 8° et R.123-11 du code de l'urbanisme.
  
- Les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont identifiés conformément aux articles L.123-1-5 7° et R123-11 a) du code de l'urbanisme.
  
- Des secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
  
- Des secteurs soumis à risque d'inondation concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 Décembre 2009

- Des secteurs soumis à risque d'inondation et concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure prescrit le 7 février 2003 pour les communes d'Audincthun et Reclinghem, le 17 août 2000 pour la commune Coyecques et le 30 octobre 2001 pour la commune de Dennebroeucq.
- Les cavités souterraines,
- Les secteurs concernés par l'aléa minier.

## **ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

### **I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.**

- 1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public
- 2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

### **II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

### **III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.



Vu pour être annexé à la délibération n°D091-21 du 14 avril 2021 approuvant la révision allégée du PLUI de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

Le Président

Jean DUQUENOIS

REÇU EN SOUS-PREFECTURE  
DE SAINT-OMER, le

18 MAI 2021



- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 03 juin 2009 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Les définitions contenues dans le lexique du présent règlement reprises en annexes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.



## **TITRE II :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

La zone UA identifie le tissu urbain de l'hyper-centre de Fauquembergues. Ce secteur se caractérise par une typologie de bâti dense, de centre-ville.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure sont identifiés par une trame au plan de zonage.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement isolé et groupé de caravanes ;
- 3 – Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs, les aires d'accueil de camping-car ;
- 4 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 5- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 6 - Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente ou artisanales autorisées ;

*Dans les secteurs identifiés en zones inondées constatées, les caves et sous-sols sont interdits.*

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et notamment pour les piscines ;

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales, de services ou industrielles comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension des bâtiments agricoles existants et la création de nouveaux bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant,

4 – La création de groupes de garage (3 maximum) sous réserve d'être liés aux besoins des constructions existantes ou en cours de réalisation et localisés sur la même unité foncière.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## **Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.*

Ces travaux ne seront autorisés que s'ils visent à une mise en valeur du patrimoine.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

## I - Accès

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

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

## II - Voirie

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

### En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux résiduaires agricoles**

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

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique. Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente de l'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer,
- avec un recul identique à celui de l'une des constructions voisines.

La façade des constructions principales **destinées à l'habitation** ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Au delà de cette bande, **seules** les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs. Les extensions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

- 6 mètres des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Implantation sur limites séparatives**

1 - Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions doivent être édifiées sur l'une ou des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées sur limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m.

## **Implantation avec marges d'isolement**

### *Marge d'isolement relative :*

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

### *Marge d'isolement absolue :*

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### *1. Construction à usage d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 4 niveaux soit :

- R+2+C aménageable

Le 4<sup>ème</sup> niveau doit s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

### *2. Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

*Dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel.*

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

### **2. Dispositions particulières**



## **Volumétrie**

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

## **Traitement des façades**

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

## **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.**

## **Clôtures**

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de

10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis si ils sont en briques.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales, dont la liste est reprise en annexe au règlement.

## **Annexes**

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masqués par un écran végétal.

## **Bâtiments d'activités**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

## **ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

### **1 - Constructions à usage d'habitation**

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup> minimum par emplacement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## 2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le taux d'imperméabilisation des terrains ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière.

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales.

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

La zone UB identifie les centre-bourgs des villages, composés en grande majorité d'un habitat traditionnel et d'anciens corps de ferme.

Certains secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation de densification opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 Décembre 2009 sont identifiés par une trame au plan de zonage. Ce risque concerne plus spécifiquement les communes de Renty, St Martin d'Hardinghem, Fauquembergues et Merck-St-Liévin.

Une trame spécifique identifie également les secteurs concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure prescrit le 7 février 2003 pour les communes d'Audincthun et Reclinghem, le 17 août 2000 pour la commune Coyecques et le 30 octobre 2001 pour la commune de Dennebroeucq

En outre, le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement isolé et groupé de caravanes ;
- 3 – Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs, les aires d'accueil de camping-car ;
- 4 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 5- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 6 - Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente ou artisanales autorisées ;

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, les caves et sous-sols sont interdits.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et notamment pour les piscines ;

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales, de services ou industrielles comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension des bâtiments agricoles existants et la création de nouveaux bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant,

4 – La création de groupes de garage (3 maximum) sous réserve d'être liés aux besoins des constructions existantes ou en cours de réalisation et localisés sur la même unité foncière.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

**Par ailleurs :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme. Ces travaux ne seront autorisés que s'ils visent à une mise en valeur du patrimoine.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

#### I - Accès

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

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### II - Voirie

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

#### En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

## DESSERTE EN EAU POTABLE

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

## ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux résiduaires agricoles**

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

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique. Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou



collectivités doit être favorisée et développée.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente de l'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

La façade des constructions principales **destinées à l'habitation** ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Au delà de cette bande, **seules** les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs. Les extensions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

- 6 mètres des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Implantation sur limites séparatives**

1 - Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions doivent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées sur limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m.

### **Implantation avec marges d'isolement**

#### *Marge d'isolement relative :*

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

#### *Marge d'isolement absolue :*

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### *1. Construction à usage d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R+1+C aménageable

Le 3<sup>ème</sup> niveau doit nécessairement s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

### *2. Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

*Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel.*

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

## **2. Dispositions particulières**

### **Volumétrie**

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

### **Traitement des façades**

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.**

## **Clôtures**

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis si ils sont en briques.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales dont la liste est reprise en annexe au règlement.

## **Annexes**

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masqués par un écran végétal.

## **Bâtiments d'activités**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

## **ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

### 1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup> minimum par emplacement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

### 2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le taux d'imperméabilisation des terrains ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière.

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales.

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère.*

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

### ARTICLE UB 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### ARTICLE UB 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

La zone UC identifie les centres anciens des hameaux structurés, composés en grande majorité d'un habitat traditionnel et d'anciens corps de ferme.

Certains secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation de densification opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 Décembre 2009 sont identifiés par une trame au plan de zonage. Ce risque concerne plus spécifiquement les communes de Renty, St Martin d'Hardinghem, Fauquembergues et Merck-St-Liévin.

Une trame spécifique identifie également les secteurs concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure prescrit le 7 février 2003 pour les communes d'Audincthun et Reclinghem, le 17 août 2000 pour la commune Coyecques et le 30 octobre 2001 pour la commune de Dennebroeucq

En outre, le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement isolé et groupé de caravanes ;
- 3 – Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs, les aires d'accueil de camping-car ;
- 4 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 5- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 6 - Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente ou artisanales autorisées.



Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, les caves et sous-sols sont interdits.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et notamment pour les piscines ;

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales, de services ou industrielles comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension des bâtiments agricoles existants et la création de nouveaux bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant,

4 – La création de groupes de garage (3 maximum) sous réserve d'être liés aux besoins des constructions existantes ou en cours de réalisation et localisés sur la même unité foncière.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

### **Par ailleurs :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au

plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.  
Ces travaux ne seront autorisés que s'ils visent à une mise en valeur du patrimoine.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.  
L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

#### I - Accès

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

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### II - Voirie

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

#### En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

### **ARTICLE UC 4 - DESERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

#### **DESERTE EN EAU POTABLE**

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

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux résiduaires agricoles**

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

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique. Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente de l'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

La façade des constructions principales **destinées à l'habitation** ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Au delà de cette bande, **seules** les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs. Les extensions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

- 6 mètres des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Implantation sur limites séparatives**

1 - Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions doivent être édifiées sur l'une ou des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées sur limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m.

### **Implantation avec marges d'isolement**

#### *Marge d'isolement relative :*

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

#### *Marge d'isolement absolue :*

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### *1. Construction à usage d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R+1+C aménageable

Le 3<sup>ème</sup> niveau doit nécessairement s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

### *2. Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

*Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel.*

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

## 2. Dispositions particulières

### Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

### Traitement des façades

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

### Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non

réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.**

## **Clôtures**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis si ils sont en briques.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales dont la liste est reprise en annexe au règlement.

## **Annexes**

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masqués par un écran végétal.

## **Bâtiments d'activités**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

## **ARTICLE UC 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

## 1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup> minimum par emplacement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## 2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le taux d'imperméabilisation des terrains ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière.

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales.

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne*

*pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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

### **ARTICLE UC 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE UC 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

La zone UD identifie les secteurs d'extensions urbaines, composés en grande majorité d'habitat pavillonnaire.

Un sous-secteur UDa identifie les corons de la commune d'Enquin-les-Mines.

Certains secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation de densification opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 Décembre 2009 sont identifiés par une trame au plan de zonage. Ce risque concerne plus spécifiquement les communes de Renty, St Martin d'Hardinghem, Fauquembergues et Merck-St-Liévin.

Une trame spécifique identifie également les secteurs concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure prescrit le 7 février 2003 pour les communes d'Audincthun et Reclinghem, le 17 août 2000 pour la commune Coyecques et le 30 octobre 2001 pour la commune de Dennebroeucq

En outre, le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 – Les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement isolé et groupé de caravanes ;
- 3 – Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs, les aires d'accueil de camping-car ;
- 4 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 5- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

6 - Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente ou artisanales autorisées.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, les caves et sous-sols sont interdits.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et notamment pour les piscines ;

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales, de services ou industrielles comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension des bâtiments agricoles existants et la création de nouveaux bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant,

4 – La création de groupes de garage (3 maximum) sous réserve d'être liés aux besoins des constructions existantes ou en cours de réalisation et localisés sur la même unité foncière.

Dans le sous-secteur UDa, la création de groupes de garage de plus de 3 unités est autorisée.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

## **Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine* identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme. Ces travaux ne seront autorisés que s'ils visent à une mise en valeur du patrimoine.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

#### I - Accès

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

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### II - Voirie

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

#### En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Eaux résiduaires agricoles**

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

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique. Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une

utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente de l'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD928 en dehors des espaces urbanisés (sauf exceptions prévues par l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme).

La façade des constructions principales **destinées à l'habitation** ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Au delà de cette bande, **seules** les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs. Les extensions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination

suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

- 6 mètres des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Implantation sur limites séparatives**

1 - Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées sur limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m.

### **Implantation avec marges d'isolement**

#### *Marge d'isolement relative :*

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

#### *Marge d'isolement absolue :*

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au 1 ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### *1. Construction à usage d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R+1+C aménageable

Le 3<sup>ème</sup> niveau doit nécessairement s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

#### *2. Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

*Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure ainsi que dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel.*

### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

## **2. Dispositions particulières**

### **Volumétrie**

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

### **Traitement des façades**

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

## **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.**

## **Clôtures**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis si ils sont en briques.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

## **Annexes**

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masqués par un écran végétal.

## **Bâtiments d'activités**

**Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.**

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

## **ARTICLE UD 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

### 1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup> minimum par emplacement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

### 2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le taux d'imperméabilisation des terrains ne pourra excéder 50 % de l'unité foncière.

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales.

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- a. *Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. *Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. *Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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

### **ARTICLE UD 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE UD 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Le secteur UE identifie une zone urbaine à vocation d'activités. Ce secteur reprend les activités ainsi que les zones d'activités existantes ainsi que leurs éventuels projets d'extension.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 Décembre 2009 sont identifiés par une trame au plan de zonage. Ce risque concerne plus spécifiquement les communes de Renty, St Martin d'Hardinghem, Fauquembergues et Merck-St-Liévin.

Une trame spécifique identifie également les secteurs concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure prescrit le 7 février 2003 pour les communes d'Audincthun et Reclinghem, le 17 août 2000 pour la commune Coyecques et le 30 octobre 2001 pour la commune de Dennebroeucq

En outre, le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits excepté ceux énumérés à l'article 2.

*Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, les caves et sous-sols sont interdits.*

#### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les établissements à usage d'activité, y compris ceux comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de

nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone,

2 - L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,

3 - Les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier, de commerces et de services,

4 - Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés,

5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition en lien avec l'activité pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture et à condition qu'ils soient masqués par des plantations,

6.-. L'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

#### I - Accès

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

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

## II - Voirie

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

### En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des



eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux résiduaires agricoles**

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

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique. Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, il est recommandé une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Le long de la route départementale 928, classée à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, **les constructions doivent être implantées avec retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 928** (étude Loi Barnier joint au dossier au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum des berges cours d'eau.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur l'une ou des limites séparatives,
- avec une marge d'isolement de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à 5 mètres.

Toutefois lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit  $H \leq L$  minimum et sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres.

La marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13 afin de veiller à une bonne intégration paysagère des bâtiments.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 70 % de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### *1. Pour les constructions à usage d'activités:*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 14 mètres mesurés au faîtage. Le dépassement de cette hauteur ne pourra être admis qu'en ce qui concerne des installations particulières pour des raisons fonctionnelles justifiées (cheminée, dispositif de levage, château d'eau, etc...).

### *2. Pour les constructions à usage d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :

- R+C aménageable.

Le 2<sup>ème</sup> niveau doit nécessairement s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

*Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel.*

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### I - Aspect extérieur

Les bâtiments doivent présenter une harmonie et de matériaux compatibles avec la proximité des zones d'habitat.

Il est interdit d'employer en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses,...). Les murs de parpaings non recouverts devront être peints.

Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

### II - Clôtures

Le traitement des clôtures sera homogène. Celles-ci seront discrètes.

1 – Les clôtures pleines sont autorisées :

- si elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines.
- afin de bien isoler les points de stockage de produits dangereux, d'assurer la protection du personnel, celle des usagers des voiries et d'éviter la diffusion accidentelle des produits dans l'environnement.

2 – Leur hauteur doit être déterminée strictement en fonction de ces nécessités.

3 – Lorsque les clôtures seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront constituées d'essences locales et entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

4 – Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

#### 1 – Constructions à usage d'activités

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Sur chaque unité foncière, 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 service ;
- pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement du personnel seront déterminés en fonction du nombre des emplois (éventuellement pondéré par la prise en compte de l'organisation des postes de travail) et de la qualification des emplois).

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

#### 2 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup> minimum par emplacement.

- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE UE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### 1. Espaces libres

Le taux d'imperméabilisation ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

Les espaces non bâtis, quelle que soit la taille de la parcelle, devront être plantés et/ou traités en espaces verts, en jardin d'agrément et/ou en jardin potager, avec des aménagements perméables.

Les espaces libres provenant des reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 10 places d'un seul tenant, seront agrémentées de plantations variées comprenant un arbre de haute tige pour 4 places. Ces plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire.

### 2. Plantations

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les arbres de haute tige existants doivent être conservés, dès lors qu'ils sont en bon état phytosanitaire. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur l'unité foncière.

Les aires de stockage et de dépôts liées à l'activité admise doivent être masquées par des écrans de verdure composés de plantations diversifiées.

Des aménagements paysagers doivent favoriser l'intégration visuelle des bâtiments (plantations, haies vives, bosquets, ...).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés.

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne*

*pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UE 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 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT

La zone UT identifie une zone urbaine à vocation touristique.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 Décembre 2009 sont identifiés par une trame au plan de zonage. Ce risque concerne plus spécifiquement les communes de Renty, St Martin d'Hardinghem, Fauquembergues et Merck-St-Liévin.

Une trame spécifique identifie également les secteurs concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure prescrit le 7 février 2003 pour les communes d'Audincthun et Reclinghem, le 17 août 2000 pour la commune Coyecques et le 30 octobre 2001 pour la commune de Dennebroeucq

En outre, le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 – L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 – Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 3 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
- 4- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 5 - Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente ou artisanales autorisées ;
- 6 – Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, les caves et sous-sols sont interdits.

## **ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les constructions ou installations ci-dessous sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1.-.Les constructions et installations à usage d'activité touristique ainsi que les extensions des constructions et installations à usage d'activité touristique existante, à condition que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

2.-.Les constructions et installations relatives au bon fonctionnement des équipements touristiques en place (blocs sanitaires, abris,...),

3 - Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;

4 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

5 - Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de services sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité en place et au caractère touristique de la zone.

6.-. L'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

#### I - Accès



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

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

## II - Voirie

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

### En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

## **ARTICLE UT 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

## **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## **Eaux résiduaires agricoles**

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

## **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique. Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE UT 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente de l'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

## **ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs. Les extensions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

- 6 mètres des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

## **ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### *1. Construction à usage d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :

- R+C aménageable

Le 2<sup>ème</sup> niveau doit nécessairement s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

### *2. Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 10 mètres mesurés au faîtage.

*Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel.*

## **ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

### **2. Dispositions particulières**

## **Volumétrie**

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

## **Traitement des façades**

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

## **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

## **Clôtures**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis si ils sont en briques.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

## **Annexes**

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masqués par un écran végétal.

## **ARTICLE UT 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

### 1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup> minimum par emplacement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

### 2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UT11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- a. *Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. *Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. *Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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

### **ARTICLE UT 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UT 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE  
COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non règlementé.



**TITRE III:**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**  
**URBANISER**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Les constructions sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront être réalisées en plusieurs tranches, sous réserve que celles-ci ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone tel que prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AU fait l'objet d'un sous-secteur 1AUm destiné à la construction d'équipements médicaux à destination des personnes âgées.

Ces secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation opposables.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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

- Les bâtiments industriels,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les terrains de camping – caravaning,
- Le stationnement des caravanes quelle que soit sa durée,
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AU2.

Dans le sous-secteur 1AUm, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits, hormis ce qui est autorisé à l'article 2.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules les constructions ci-après seront réalisables, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront être réalisées en plusieurs tranches, et sous réserve que celles-ci ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone tel que prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...);

2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
- pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;

3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;

4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le sous-secteur 1 AUm, sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1.-. Les constructions à usage d'hébergement médical à destination des personnes âgées, les établissements et services médicaux sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone et dans le respect de l'orientation d'aménagement définie pour la zone,

2.-. Les logements de fonctions nécessaires aux personnels dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou à la sécurité du site,

3.-.Les affouillements ou exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisées,

4.-.Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone ainsi que ceux qui sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics,

5.-.Les affouillements ou exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisées,

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

#### I - Accès

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

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de s'assurer du maintien des accès aux zones d'urbanisation future, l'emprise minimum des accès identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sera de 6 mètres.

#### II - Voirie

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

#### En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERT EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERT EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Eaux résiduaires agricoles**

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

#### **Eaux pluviales**

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

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

Quand la nature du sol le permet, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est

l'infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente de l'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul minimum de 5 m de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existantes ou à créer.

La façade des constructions principales **destinées à l'habitation** ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs. Les extensions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions annexes doivent observer un recul au moins identique à celui de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

- 6 mètres des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A - IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :**

2. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives,
3. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
4. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
  - ◆ lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  - ◆ lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
  - ◆ lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

### **B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

#### Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

#### Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 3m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

#### *1. Construction à usage d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :

- R+1+C aménageable

Le 3<sup>ème</sup> niveau doit nécessairement s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

#### *2. Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. Principes généraux**



Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

## **2. Dispositions particulières**

### **Volumétrie**

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

### **Traitement des façades**

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

## **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

## **Clôtures**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis si ils sont en briques.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

## **Annexes**

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masqués par un écran végétal.

## **ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

## 1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le sous-secteur 1AUm, il est exigé une place de stationnement par logement.

En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup> minimum par emplacement.

- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## 2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans le cas d'une opération d'aménagement, le taux d'imperméabilisation de l'opération ne pourra excéder 40 % du terrain d'assiette du projet.

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article 1AU11, l'usage d'essences locales est préconisée (liste des essences annexées au règlement).

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- a. *Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. *Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. *Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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

### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

Seule la pose de ces fourreaux et chambres techniques et non le déploiement des réseaux conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le but d'accueillir des activités.

Les constructions sont autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation opposables.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits excepté ceux énumérés à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les établissements à usage d'activité, y compris ceux comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone,

2 - L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,

3 - Les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier, de commerces et de services,

4 - Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés,

5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture et à condition qu'ils soient masqués par des plantations,

6.-. L'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

#### I - Accès

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

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### II - Voirie

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

## En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## **ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Eaux résiduaires agricoles**

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

#### **Eaux pluviales**

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

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

Quand la nature du sol le permet, il est recommandé une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente de l'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

## **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Le long de la route départementale 928, classée à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, **les constructions doivent être implantées avec retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 928** (étude Loi Barnier joint au dossier au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent être implantées:

- avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination



suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum des berges cours d'eau.

## **ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur l'une ou des limites séparatives,
- avec une marge d'isolement de telle sorte que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit  $H \leq L$  minimum.

Toutefois lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit  $H \leq L$  minimum et sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres.

La marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13 afin de veiller à une bonne intégration paysagère des bâtiments.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

## **ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 70 % de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### *1. Pour les constructions à usage d'activités:*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage. Le dépassement de cette hauteur ne pourra être admis qu'en ce qui concerne des installations particulières pour des raisons fonctionnelles justifiées (cheminée, dispositif de levage, château d'eau, etc...).

### *2. Pour les constructions à usage d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :

- R+C aménageable.

Le 2<sup>ème</sup> niveau doit nécessairement s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

## **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### I - Aspect extérieur

Les bâtiments doivent présenter une harmonie et de matériaux compatibles avec la proximité des zones d'habitat.

Il est interdit d'employer en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses,...). Les murs de parpaings non recouverts devront être peints.

Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

### II - Clôtures

Le traitement des clôtures sera homogène. Celles-ci seront discrètes.

#### 1 – Les clôtures pleines sont autorisées :

- si elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines.
- afin de bien isoler les points de stockage de produits dangereux, d'assurer la protection du personnel, celle des usagers des voiries et d'éviter la diffusion accidentelle des produits dans l'environnement.

2 – Leur hauteur doit être déterminée strictement en fonction de ces nécessités.

3 – Lorsque les clôtures seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront constituées d'essences locales et entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

4 – Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **ARTICLE 1AUE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

#### 1 – Constructions à usage d'activités

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Sur chaque unité foncière, 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 service ;
- pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement du personnel seront déterminés en fonction du nombre des emplois (éventuellement pondéré par la prise en compte de l'organisation des postes de travail) et de la qualification des emplois).

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

#### 2 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup> minimum par emplacement.
- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 1. Espaces libres

Le taux d'imperméabilisation de l'opération ne pourra excéder 70 % du terrain d'assiette du projet.

Les espaces non bâtis, quelle que soit la taille de la parcelle, devront être plantés et/ou traités en espaces verts, en jardin d'agrément et/ou en jardin potager, avec des aménagements perméables.

Les espaces libres provenant des reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 10 places d'un seul tenant, seront agrémentées de plantations variées comprenant un arbre de haute tige pour 4 places. Ces plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire.

### 2. Plantations

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les arbres de haute tige existants doivent être conservés, dès lors qu'ils sont en bon état phytosanitaire. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur l'unité foncière.

Les aires de stockage et de dépôts liées à l'activité admise doivent être masquées par des écrans de verdure composés de plantations diversifiées.

Des aménagements paysagers doivent favoriser l'intégration visuelle des bâtiments (plantations, haies vives, bosquets, ...).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés.

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère.*

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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

### **ARTICLE 1AUE 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE 1AUE 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non règlementé.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Il s'agit de zones non équipées actuellement, réservées pour une urbanisation future qui ne sera réalisable qu'après renforcement des réseaux nécessaires aux nouvelles constructions.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

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

Les constructions et installations liés aux services publics ou nécessaires à la desserte par les réseaux.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer,
- soit avec un recul minimum de 5 m de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- d. Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- e. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- f. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**



Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non réglementé.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole.

Cette zone compte :

- un sous-secteur Ae qui identifie les activités économiques isolées existantes en zone agricole.
- un sous-secteur Ap permet d'identifier les équipements publics ou sportifs existants ou projetés en zone agricole.
- un sous-secteur At identifie les activités touristiques existantes en zone agricole.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 Décembre 2009 sont identifiés par une trame au plan de zonage. Ce risque concerne plus spécifiquement les communes de Renty, St Martin d'Hardinghem, Fauquembergues et Merck-St-Liévin.

Une trame spécifique identifie également les secteurs concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure prescrit le 7 février 2003 pour les communes d'Audincthun et Reclinghem, le 17 août 2000 pour la commune Coyecques et le 30 octobre 2001 pour la commune de Dennebroeucq.

En outre, le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Les secteurs concernés par l'aléa minier sont identifiés par une trame au plan de zonage.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

*En sus, dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, les caves et sous-sols sont interdits.*

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

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1 - La création et l'extension de bâtiments liés aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.

2 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant.

3 – Les constructions et installations réputées agricoles en vertu des dispositions du code rural. Sont notamment autorisés :

- les centres équestres, hors activités de spectacle ;
- les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité ;
- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité ;
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation ;
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole ;
- les activités de méthanisation.

4 – Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...);
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation, bureaux ou artisanat ; équipements recevant du public, salle de réception...
- l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment identifié au plan de zonage au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

5 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des

services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisées à ce titre les éoliennes.

6. - La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation.

7 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

8. - Les carrières de marne, de craie et de tout matériau destiné au marnage des sols ou d'arène granitique, à ciel ouvert, sans but commercial, distantes d'au moins 500 mètres d'une exploitation de carrière soumise à autorisation ou à déclaration, lorsque la superficie d'extraction est inférieure à 500m<sup>2</sup> et lorsque la quantité de matériaux à extraire est inférieure à 250 tonnes par an et que la quantité totale d'extraction n'excède pas 1000 tonnes, lesdites carrières étant exploitées soit par l'exploitant agricole dans ses propres champs, soit par la commune, le groupement de communes ou le syndicat intercommunal dans un intérêt public.

### **Dans le sous-secteur Ae, sont seules autorisées :**

1.- La reconstruction des constructions détruites après sinistre « sous réserve que les constructions ne soient pas concernées par des risques inondations susceptibles de mettre en péril la vie de ses occupants.

2.- L'extension des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
- que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

3.- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements

4.- Les constructions et installations liées aux services et équipements publics.

### **Dans le sous-secteur Ap, sont seuls autorisés :**

1.-.Les constructions constituant un équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone,

2.-.Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

## **Dans le sous-secteur At, sont seuls autorisés :**

1.-.Les constructions et installations à usage d'activité touristique ainsi que leurs extensions à condition que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

2.-.Les constructions et installations relatives au bon fonctionnement des équipements touristiques en place (blocs sanitaires, abris,...),

3 - Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;

4 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations,

5 - Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de services sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité en place et au caractère touristique de la zone,

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

*Dans les secteurs concernés par l'aléa minier, les constructions et installations ne seront autorisées que si les travaux prennent en compte le risque existant au travers des dispositions constructives et ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue des bâtiments existants.*

## **Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.*

Ces travaux ne seront autorisés que s'ils visent à une mise en valeur du patrimoine.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

#### I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

#### II - Voirie

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

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

#### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux résiduaires agricoles**

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

### **Eaux pluviales**

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

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

Quand la nature du sol le permet, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente de l'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité



foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### *Pour les bâtiments agricoles :*

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à ~~10~~ **5 mètres** à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.

~~Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apigonne.~~

~~Toutefois, dans le cas de bâtiments existants qui ne respecteraient pas le recul imposé, les extensions de ces bâtiments pourront s'implanter avec un recul identique à ces bâtiments existants.~~

### *Pour les constructions à usage d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer,

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD928 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :  
-6 mètres des berges des cours d'eau.

### **Dans les sous-secteur At et Ae**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur l'une ou des limites séparatives,
- avec une marge d'isolement de telle sorte que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit  $H \leq L$  minimum.

Toutefois lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit  $H \leq L$  minimum et sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres.

Des marges d'isolement inférieures sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUI afin de permettre des extensions dans la continuité des bâtiments existants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Dans les sous-secteur At et Ap :**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans distance minimale.

### **Dans le sous-secteur Ae :**

La marge d'isolement est fixée à 5 mètres minimum.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

La hauteur absolue des constructions à usage d'activités, hors ouvrage technique lié à l'activité, ne peut dépasser 12 mètres mesurés du terrain naturel avant aménagement.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes-relais, château d'eau...).

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :

- R+1+ toit terrasse
- R+C aménageables

Dans le sous-secteur Ae, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le sous-secteur At, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faitage.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

### **Pour les bâtiments agricoles :**

***S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :***

- les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants.

## ***S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :***

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Les matériaux apparents en façades et couverture devront de préférence être mats et de teintes foncées.
- Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.
- Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdites.
- Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.
- Les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien (inférieur à 12 mètres) sont permis.

## **Pour les constructions à usage d'habitation :**

### **1. Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

### **2. Dispositions particulières**

#### **Volumétrie**

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

## **Traitement des façades**

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

## **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

## **Clôtures**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages

ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis si ils sont en briques.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

## **Annexes**

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masqués par un écran végétal.

## **ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **1 - Constructions à usage d'habitation**

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

### **2 - Autres constructions**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

- Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

- Les plantations seront constituées d'essences locales.

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AH

Il s'agit d'une zone identifiant l'habitat isolé existant en zone agricole sur le territoire et dont le développement doit rester mesuré.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 Décembre 2009 sont identifiés par une trame au plan de zonage. Ce risque concerne plus spécifiquement les communes de Renty, St Martin d'Hardinghem, Fauquembergues et Merck-St-Liévin.

Une trame spécifique identifie également les secteurs concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure prescrit le 7 février 2003 pour les communes d'Audincthun et Reclinghem, le 17 août 2000 pour la commune Coyecques et le 30 octobre 2001 pour la commune de Dennebroeucq

En outre, le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

*En sus, dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, les caves et sous-sols sont interdits.*

#### **ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

*Dans le secteur AH, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :*

1. La reconstruction des constructions détruites après sinistre ;
2. La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI,



3. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.
5. Le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où il n'y a pas d'incompatibilité avec la vocation de la zone.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## **Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme. Ces travaux ne seront autorisés que s'ils visent à une mise en valeur du patrimoine.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE Ah 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

#### I - Accès

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

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

## II - Voirie

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

## **ARTICLE Ah 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### **Eaux résiduelles liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## **Eaux résiduaires agricoles**

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

## **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.  
Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer,

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et pour permettre le prolongement de ceux-ci, ces marges de recul peuvent être réduite afin de pouvoir s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de  
- 6 m des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ), sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres.

Cette marge d'isolement est réduite à 1 mètre dans le cas de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au point le plus haut.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## **ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :
  - R+1+ toit terrasse
  - R+C aménageables

2. Pour les autres constructions :  
Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

### **2. Dispositions particulières**

#### **Volumétrie**

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

#### **Traitement des façades**

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

## **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

## **Clôtures**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit hormis si ils sont en briques.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

## **Annexes**

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masqués par un écran végétal.

## **ARTICLE Ah 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Il est exigé deux places de stationnements par logement.

## **ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales (liste annexée au règlement).

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Pour la constitution des haies vives visées à l'article AH11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- a. *Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. *Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. *Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ah 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

## **ARTICLE Ah 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non réglementé.



## **TITRE V :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend :

- un sous- secteur Ns identifiant une zone naturelle sensible, marquée par la présence de ZNIEFF de type 1 ou de zones humides,
- un sous- secteur Ne reprenant des activités économiques existantes isolées en zone naturelle,
- un sous-secteur Np identifiant les équipements publics ou sportifs existants en zone naturelle,
- un sous-secteur Nt identifiant les activités touristiques existantes en zone naturelle,
- un sous-secteur Nc identifie des activités liées à l'exploitation du sous-sol.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 Décembre 2009 sont identifiés par une trame au plan de zonage. Ce risque concerne plus spécifiquement les communes de Renty, St Martin d'Hardinghem, Fauquembergues et Merck-St-Liévin.

Une trame spécifique identifie également les secteurs concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure prescrit le 7 février 2003 pour les communes d'Audincthun et Reclinghem, le 17 août 2000 pour la commune Coyecques et le 30 octobre 2001 pour la commune de Dennebroeucq

En outre, le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Les secteurs concernés par l'aléa minier sont identifiés par une trame au plan de zonage.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

*En sus, dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, les caves et sous-sols sont interdits.*

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- 1.-.Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 2.-. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;  
Sont autorisées à ce titre les éoliennes.
3. -.La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation.
- 4.-.La reconstruction des bâtiments existants après sinistre.
- 5.-. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

### **Dans le sous-secteur Ns, sont seuls autorisés :**

- 1.-.Les exhaussements ou affouillements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre de travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels
- 2.- Le renouvellement et le confortement des parcs éoliens existants.
- 3.- Les constructions et installations d'intérêt collectif, ou liés à des services publics, de très faibles emprises (transformateur, postes électriques...).

*Dans les secteurs concernés par l'aléa minier, les constructions et installations ne seront autorisées que si les travaux prennent en compte le risque existant au travers des dispositions constructives et ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue des bâtiments existants.*

### **Dans le sous-secteur Ne, sont seules autorisées :**

- 1.-.La reconstruction des constructions détruites après sinistre,
- 2.-.L'extension des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
  - que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

- 3.-. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements
- 4.-. Les constructions et installations liées aux services et équipements publics.

### **Dans le sous-secteur Np, sont seuls autorisés :**

- 1.-.Les constructions constituant un équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone,
- 2.-.Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

### **Dans le sous-secteur Nt, sont seuls autorisés :**

- 1.-.Les constructions et installations à usage d'activité touristique ainsi que leurs extensions à condition que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- 2.-.Les constructions et installations relatives au bon fonctionnement des équipements touristiques en place (blocs sanitaires, abris,...),
- 3 – Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- 4 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations,
- 5 - Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de services sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité en place et au caractère touristique de la zone.

### **Dans le sous-secteur Nc, sont seuls autorisés :**

- 1 –Les exploitations de carrière dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition que soient imposées toutes les prescriptions utiles pour protéger la nappe phréatique et permettre la réutilisation des terrains,
- 2 – Les bâtiments liés à l'exploitation des carrières,
- 3.- Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien et le gardiennage des établissements autorisés.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

## **Par ailleurs :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme. Ces travaux ne seront autorisés que s'ils visent à une mise en valeur du patrimoine.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité. L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

#### I - Accès

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent. 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.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

#### II - Voirie

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

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

#### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

## **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

## **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## **Eaux résiduaires agricoles**

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

## **Eaux pluviales**

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

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

Quand la nature du sol le permet, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte existantes ou à créer,
- avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD928 en dehors des espaces urbanisés sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **En sus, dans les sous-secteur Nt, Ne et Nc,**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :  
-6 m des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination

suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Dans les sous-secteur Nt et Np et Nc,**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans distance minimale.

### **Dans le sous-secteur Ne,**

La marge d'isolement est fixée à 5 mètres minimum.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas dans les sous-secteurs Ne, Nt et Nc.

Dans le sous-secteur Nt, les extensions des constructions ne devront pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faitage, hormis pour les éoliennes pour lesquelles la hauteur n'est pas réglementée.

Des adaptations de ces règles sont possibles en raison de contraintes techniques ou de fonctionnement.

Dans le sous-secteur Ne, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le sous-secteur Nc, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

De même dans le sous-secteur Ns, la hauteur n'est pas réglementée pour les éoliennes.



*Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel.*

## **ARTICLE N 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.

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

### **Volumétrie**

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

### **Traitement des façades**

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

## **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

## **Clôtures**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis si ils sont en briques.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

## **Annexes**

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masqués par un écran végétal.

## **ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh

Il s'agit d'une zone identifiant l'habitat isolé existant en zone agricole sur le territoire et dont le développement doit rester mesuré.

Un sous- secteur Nhs identifiant l'habitat isolé existant en une zone naturelle sensible, marquée par la présence de ZNIEFF de type 1 ou de zones humides.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 Décembre 2009 sont identifiés par une trame au plan de zonage. Ce risque concerne plus spécifiquement les communes de Renty, St Martin d'Hardinghem, Fauquembergues et Merck-St-Liévin.

Une trame spécifique identifie également les secteurs concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure prescrit le 7 février 2003 pour les communes d'Audincthun et Reclinghem, le 17 août 2000 pour la commune Coyecques et le 30 octobre 2001 pour la commune de Dennebroeucq

En outre, le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

*En sus, dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, les caves et sous-sols sont interdits.*

#### **ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

*Dans le secteur Nh, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :*

1. La reconstruction des constructions détruites après sinistre ;
2. La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI,

3. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI.
5. Le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où il n'y a pas d'incompatibilité avec la vocation de la zone.

*Dans le sous-secteur Nhs, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :*

1. La reconstruction des constructions détruites après sinistre ;
2. La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI,
3. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où il n'y a pas d'incompatibilité avec la vocation de la zone.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

*Dans les secteurs concernés par l'aléa minier, les constructions et installations ne seront autorisées que si les travaux prennent en compte le risque existant au travers des dispositions constructives et ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue des bâtiments existants.*

**Par ailleurs :**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.*  
Ces travaux ne seront autorisés que s'ils visent à une mise en valeur du patrimoine.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE Nh 3 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux

exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

## I - Accès

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

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

## II - Voirie

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

## **ARTICLE N° 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

## **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## **Eaux résiduaires agricoles**

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

## **Eaux pluviales**

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

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

Quand la nature du sol le permet, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte existantes ou à créer.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et pour permettre le prolongement de ceux-ci, ces marges de recul peuvent être réduites. Les extensions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :  
- 6 m des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ), sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres.

Cette marge d'isolement est réduite à 1 mètre dans le cas de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au point le plus haut.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle peut être ramenée à 1 m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3 m.

## **ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**



1. Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :
  - R+1+ toit terrasse
  - R+C aménageables

2. *Pour les autres constructions :*  
Il n'est pas fixé de règle.

*Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel.*

## **ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

### **2. Dispositions particulières**

#### **Volumétrie**

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

## **Traitement des façades**

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celle des annexes accolées.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

## **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les constructions principales remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- pour les annexes et extensions des constructions principales,
- pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

## **Clôtures**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1mètre.

Les murs bahuts devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit hormis si ils sont en briques.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

## **Annexes**

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masqués par un écran végétal.

## **ARTICLE Nh 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Il est exigé deux places de stationnements par logement.

## **ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales (liste annexée au règlement).

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Pour la constitution des haies vives visées à l'article Nh11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- a. *Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. *Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. *Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE Nh 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE Nh 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE**

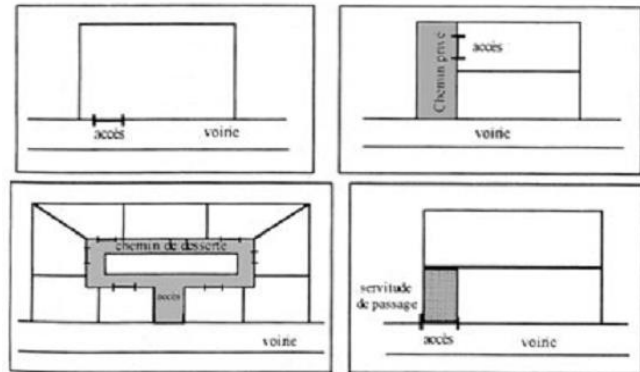
Non réglementé.

# ANNEXES

## LEXIQUE

### - Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### - Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

### - Annexe

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

### - Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### - Chablis

Arbre déraciné et tombé au sol pour des raisons propres (mauvais enracinement, agression biologique...) ou externes (tempête, foudre, chute d'arbres ou de rochers, etc.).

### - Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

### - Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

### - Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

## - Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

## - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

## - Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

## - Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

## - Dent creuse

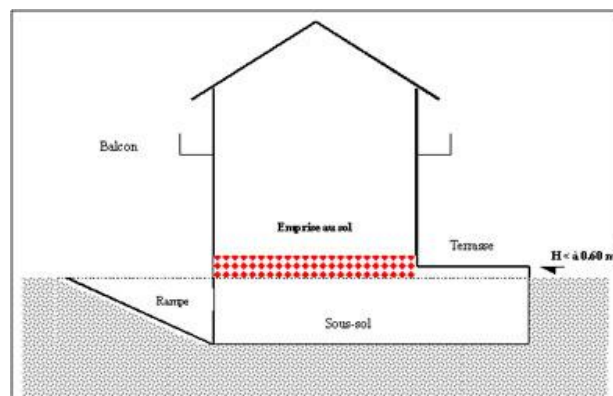
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

## - Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

## - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



## - Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

## - Equipement d'intérêt collectif

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

## - Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

## - Extension

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de construction.

*Extensions*



## - Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

## - Front à rue

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

## - Limite d'emprise publique et de voie

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

## - Limite latérale

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

## - Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

## - Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.



## - Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

## - Mur pignon

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

## - Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

## - Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

## - Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction correspond à la mesure des surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, déduction faites des surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## - Taux d'imperméabilisation

Rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du terrain concerné. Sont exclus des surfaces imperméabilisées les toitures végétalisées et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration.

## - Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

## - Voie

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

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

## - Voie privée

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



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

### ARBRES

Aulne glutineux	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Bouleau pubescent	( <i>Betula pubescens</i> )
Bouleau verruqueux	( <i>Betula pendula</i> )
Charme	( <i>Carpinus betulus</i> )
Châtaignier	( <i>Castanea sativa</i> )
Chêne pédonculé	( <i>Quercus robur</i> )
Chêne sessile	( <i>Quercus petraea</i> )
Erable champêtre	( <i>Acer campestre</i> )
Erable sycomore	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Frêne commun	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Hêtre	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Merisier	( <i>Prunus avium</i> )
Noyer commun	( <i>Juglans regia</i> )
Peuplier grisard*	( <i>Populus canescens</i> )
Poirier sauvage	( <i>Pyrus pyrauster</i> )
Pommier sauvage	( <i>Malus sylvestris</i> )
Saule blanc	( <i>Salix alba</i> )
Saule osier	( <i>Salix alba vittelina</i> )
Saule des vanniers	( <i>Salix viminalis</i> )
Sorbier alouchier	( <i>Sorbus aria</i> )
Sorbier des oiseleurs	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Tilleul à petites feuilles	( <i>Tilia cordata</i> )
Tilleul à grandes feuilles	( <i>Tilia platyphyllos</i> )
Tremble*	( <i>Populus tremula</i> )

### ARBUSTES

Ajonc d'Europe*	( <i>Ulex europaeus</i> )
Aubépines **	( <i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i> )
Argousier*	( <i>Hippophae rhamnoides</i> )
Bourdaïne	( <i>Frangula alnus</i> )
Cornouiller sanguin °	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Eglantier	( <i>Rosa canina</i> )
Fusain d'Europe	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Genêt à balais*	( <i>Cytisus scoparius</i> )
Groseillier noir	( <i>Ribes nigrum</i> )
Groseillier rouge	( <i>Ribes rubrum</i> )
Groseillier à maquereau	( <i>Ribes uva-crispa</i> )
Houx	( <i>Ilex aquifolium</i> )
Lyciet *°	( <i>Lycium barbarum</i> )
Néflier	( <i>Mespilus germanica</i> )
Nerprun purgatif	( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Noisetier	( <i>Corylus avellana</i> )
Prunellier*°	( <i>Prunus spinosa</i> )
Prunier à grappes	( <i>Prunus padus</i> )
Saule cendré*	( <i>Salix cinerea</i> )
Saule marsault*	( <i>Salix caprea</i> )
Saule roux*	( <i>Salix atrocinerea</i> )
Saule à trois étamines*	( <i>Salix triandra</i> )
Sureau noir*	( <i>Sambucus nigra</i> )
Troène commun*	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Viorne mancienne	( <i>Viburnum lantana</i> )
Viorne obier	( <i>Viburnum opulus</i> )

### ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL ET PLANTES GRIMPANTES(▣)

Buis	( <i>Buxus sempervirens</i> )
Chèvrefeuille des bois▣	( <i>Lonicera periclymenum</i> )
Clématite des haies▣	( <i>Clematis vitalba</i> )
Cytise	( <i>Laburnum anagyroides</i> )
Groseillier sanguin	( <i>Ribes sanguineum</i> )
Hortensia grimpant▣	( <i>Hydrangea petiolaris</i> )
Houblon▣	( <i>Humulus lupulus</i> )
If	( <i>Taxus baccata</i> )
Lierre commun▣	( <i>Hedera helix</i> )
Seringat	( <i>Philadelphus coronarius</i> )
Vigne vierge▣	( <i>Parthenocissus sp.</i> )

### ARBRES FRUITIERS

Pommiers	
Poiriers	de variétés régionales
Cerisiers	
Pruniers	

### PLANTES COUVRE-SOLS

Alchemille	( <i>Alchemilla mollis</i> )
Bruyère d'hiver	( <i>Erica darleyensis</i> )
Bugle rampant	( <i>Ajuga reptans</i> )
Géranium vivace	( <i>Geranium macrorrhizum</i> , <i>G. sanguineum</i> , <i>G. X oxonianum</i> )
Petite pervenche	( <i>Vinca minor</i> )
Lamier	( <i>Lamium maculatum</i> )
Lierre commun	( <i>Hedera helix</i> )
Nepeta	( <i>Nepeta mussinii</i> )

\* Arbres et arbustes pour bord de mer

\*\* Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement

#### Remarque :

Les arbres et arbustes ci-dessus apparaissent de manière spontanée dans le Parc naturel régional. A l'exclusion du Noyer, Peuplier grisard, Poirier, Pommier et Sureau noir, les arbres et arbustes sont repris dans la liste des espèces retenues par le Centre Régional de Phytosociologie agréé de Bailleul.

Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à appeler le Parc Naturel Régional au 03.21.87.90.90