
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pernois

Règlement

Date d'arrêt de projet	25 octobre 2023
Date d'approbation	26 février 2025

Sommaire

Sommaire	2
Partie I – Dispositions générales	8
I. Préambule	8
II. Champ d’application territorial du règlement	8
III. Portée respective du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols	8
IV. Division du territoire en zones	10
V. Adaptations mineures	11
VI. Modalités d’application du règlement	11
1. Dérogations	11
2. Structuration du règlement	12
VII. Rappel des servitudes ou obligations applicables à toutes les zones	12
Partie II – Dispositions applicables aux zones urbaines	14
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone U	15
I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions	17
ARTICLE U1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES	18
ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	19
ARTICLE U3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	20
II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. 20	
1. Volumétrie et implantation des constructions	20
ARTICLE U4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	20
ARTICLE U5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	22
ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	23
ARTICLE U7 : EMPRISE AU SOL	23
ARTICLE U8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	24
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
ARTICLE U9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	25
ARTICLE U10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	26
ARTICLE U11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE U12 – STATIONNEMENT	27
III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux	29
ARTICLE U13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	29
ARTICLE U14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	31

ARTICLE U15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	33
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UE	34
I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions	36
ARTICLE UE1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES.....	37
ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	37
ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	38
II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.	38
1. Volumétrie et implantation des constructions	38
ARTICLE UE4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	38
ARTICLE UE5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	39
ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	40
ARTICLE UE7 : EMPRISE AU SOL	41
ARTICLE UE8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	41
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	42
ARTICLE UE9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	42
ARTICLE UE10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	43
ARTICLE UE11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT	44
III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux	46
ARTICLE UE13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	46
ARTICLE UE14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	48
ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	50
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UH.....	51
I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions	53
ARTICLE UH1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES.....	53
ARTICLE UH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	54
ARTICLE UH3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	54
II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.	55
1. Volumétrie et implantation des constructions	55
ARTICLE UH4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	55
ARTICLE UH5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	55
ARTICLE UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	55
ARTICLE UH7 : EMPRISE AU SOL.....	56

ARTICLE UH8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	56
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	56
ARTICLE UH9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	56
ARTICLE UH10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	57
ARTICLE UH11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	57
ARTICLE UH12 – STATIONNEMENT.....	58
III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux	58
ARTICLE UH13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	58
ARTICLE UH14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	61
ARTICLE UH15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	63
Partie III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	64
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU	65
I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions	67
ARTICLE 1AU1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES.....	67
ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	68
ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	69
II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. 69	
1. Volumétrie et implantation des constructions	69
ARTICLE 1AU4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	69
ARTICLE 1AU5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	70
ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	71
ARTICLE 1AU7 : EMPRISE AU SOL.....	71
ARTICLE 1AU8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	71
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	72
ARTICLE 1AU9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	72
ARTICLE 1AU10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	73
ARTICLE 1AU11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	73
ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT	74
III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux	75
ARTICLE 1AU13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	75
ARTICLE 1AU14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	78
ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	79
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 1AE	80

I.	Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions	81
	ARTICLE 1AUE1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES	82
	ARTICLE 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	82
	ARTICLE 1AUE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	83
II.	Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.	83
1.	Volumétrie et implantation des constructions	83
	ARTICLE 1AUE4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	83
	ARTICLE 1AUE5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	84
	ARTICLE 1AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	84
	ARTICLE 1AUE7 : EMPRISE AU SOL.....	85
	ARTICLE 1AUE8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	85
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	85
	ARTICLE 1AUE9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	85
	ARTICLE 1AUE10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	86
	ARTICLE 1AUE11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	86
	ARTICLE 1AUE12 : STATIONNEMENT.....	87
III.	Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux	89
	ARTICLE 1AUE13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	89
	ARTICLE 1AUE14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	91
	ARTICLE 1AUE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	93
	Partie IV – Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles.....	94
	Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A.....	95
I.	Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions	97
	ARTICLE A1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES	98
	ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	98
	ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	100
II.	Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	100
1.	Volumétrie et implantation des constructions	100
	ARTICLE A4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	100
	ARTICLE A5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	101
	ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	102
	ARTICLE A7 : EMPRISE AU SOL	102
	ARTICLE A8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	103

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	104
ARTICLE A9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	104
ARTICLE A10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	105
ARTICLE A11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	105
ARTICLE A12 – STATIONNEMENT	106
III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux	107
ARTICLE A13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	107
ARTICLE A14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	110
ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	111
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone N	112
I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions	114
ARTICLE N1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES.....	115
ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	116
ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	117
II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	117
1. Volumétrie et implantation des constructions	117
ARTICLE N4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	117
ARTICLE N5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	118
ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	118
ARTICLE N7 : EMPRISE AU SOL	119
ARTICLE N8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	119
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	120
ARTICLE N9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	120
ARTICLE N10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	121
ARTICLE N11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	121
ARTICLE N12 – STATIONNEMENT	122
III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux	122
ARTICLE N13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	122
ARTICLE N14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	125
ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	127
Partie V : Lexique	128
I. Destinations et sous-destinations	129
1. Exploitation agricole et forestière	129

2. Habitation.....	129
3. Commerce et activité de service	130
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics.....	130
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	131
II. Définitions et schémas explicatifs	131
Parties VI : Fiches techniques	137

Partie I – Dispositions générales

I. Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42-1 et aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement et ses documents graphiques constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont, de ce fait, indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols.

Le règlement est accompagné d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'orientations d'aménagement et de programmation, de documents graphiques et notamment de plans de zonage ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

II. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique sur le secteur du Pernois du territoire de la Communauté de Communes du Ternois, à savoir les communes suivantes : **Aumerval, Bailleul-les-Pernes, Bours, Conteville-en-Ternois, Floringhem, Fontaine-les-Hermans, Hestrus, Huclier, La Thieuloye, Marest, Nédon, Nédonchel, Pernes, Pressy, Sachin, Sains-les-Pernes, Tangry et Valhuon.**

III. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- À porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- À compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- À entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement. (R.111-26) ;
- 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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), d'une AMVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du PLUi :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis. L'article L.442-11 du même code prévoit également que lorsque le document d'urbanisme intervient postérieurement à un permis d'aménager ou déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération, modifier tout ou partie des documents de lotissement.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLUi en dispose autrement.

5°/ Article L.111-16 du code de l'urbanisme : Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2014-1414 du 27 novembre 2014.

De plus, l'article L.111-17 du code de l'urbanisme, précise que : « Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

- 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;
- 2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

III- Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999, 14 novembre 2001, 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

IV. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques font également apparaître :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux continuités écologiques.
- **Les risques** recensés sur le territoire,
- **Les chemins, les éléments de patrimoine urbain et naturel à préserver,**
- **Les exploitations agricoles....**

V. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

VI. Modalités d'application du règlement

1. *Dérogations*

Les seules dérogations autorisées sont celles expressément prévues par la loi. Conformément aux articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut notamment, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraintes à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraintes à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes, d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

2. Structuration du règlement

Le présent règlement comporte un règlement pour chaque zone, ainsi qu'une aide à la lecture du règlement et un lexique.

Chaque règlement de zone est structuré selon les grandes sections et articles suivants en référence au contenu du règlement précisé aux articles R.151-37 et suivants du Code de l'Urbanisme :

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

Article 2 : les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Article 3 : les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 5 : implantation par rapport aux limites séparatives

Article 6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 7 : emprise au sol des constructions

Article 8 : hauteur maximale des constructions

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 10 : obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 11 : obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

- Stationnement

Article 12 : obligations de réalisation d'aires de stationnement

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 13 : desserte par les voies publiques ou privées ;

Article 14 : desserte par les réseaux ;

Article 15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

VII. Rappel des servitudes ou obligations applicables à toutes les zones

- Certaines zones sont concernées par la **présence de captages d'eau potable** pour lesquels des périmètres de protection éloignée sont identifiés. Tout pétitionnaire prendra connaissance des Déclarations d'Utilité Publique annexées au PLUi concernant ces captages lesquelles fixent des dispositions prévalent à celui du règlement du PLUi dès lors qu'elles sont plus contraignantes.
- **Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23** du Code de l'urbanisme et repérés au plan patrimoine architectural urbain et paysager ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation. Ils sont soumis à un régime de déclaration préalable en cas de travaux et à l'exigence d'un permis de démolir préalablement à leur destruction.

- **Permis de démolir** : Conformément aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction dans une Commune ou une partie de Commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. Le permis de démolir est exigible dans tous les cas, lorsque les travaux envisagés se situent :
 - Sur un site situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
 - Dans les abords des monuments historiques, ou inscrits au titre des monuments historiques,
 - Dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
 - Dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement, ou identifié comme devant être protégé en étant situé à l'intérieur d'un périmètre délimité par le PLUi.

- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des **éléments du patrimoine archéologique** ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde. Les arrêtés ainsi que les zones de présomption de prescriptions archéologiques figurent en annexe du document PLUi.

- **Certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance** pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les **Règlements Sanitaires Départementaux (RSD)** ou par la **règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**. Le principe de réciprocité énoncé à l'article L.111-3 du Code Rural impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles et prévoit des cas d'exception.

- Conformément à la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite **loi Barnier** codifiée aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites, sauf dérogations prévues, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L'article L.111-7 rappelle que cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et enfin à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Obligation d'isolation phonique le long des axes terrestres classés bruyants** : Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 1, ainsi que dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 2 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 3 telles qu'indiquées dans les annexes du PLUi, **les constructions sont soumises à des normes d'isolation acoustiques** conformément à l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, aux décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

Partie II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone U

■ Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbanisée du territoire. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

La zone U est scindée en quatre sous-secteurs :

- Le secteur Ua, qui correspond à la zone urbaine dense des centres-villages anciens.
- Le secteur Ua1, qui correspond à la zone urbaine très dense de la commune de Pernes.
- Le secteur Uac, qui présente des enjeux écologiques à Aumerval,
- Le secteur Ub, qui correspond à la zone urbaine moins dense des extensions plus récentes des tissus urbains.
- Le secteur Ub1, qui correspond au lotissement « bois » situé en bordure de la Clarence

■ Secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour ces secteurs, il conviendra d'être compatible avec les orientations fixées, en termes d'implantation, de traitement environnemental des abords des constructions...

■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Clarence.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour les communes de Aumerval, Bailleul-les-Pernes, Bours, Floringhem, Fontaine-les-Hermans, Marest, Nédon, Nédonchel, Pernes, Pressy, Sachin, Sains-les-Pernes, Tangry et Valhuon.

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Lawe.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour la commune de La Thieuloye.

- **Des zones inondées constatées et des zones inondables** selon les données communales. Des prescriptions pourront être mises en place en application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées).** Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa moyen).** Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Un risque sismique (zone 2).** Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- **Un risque de cavités souterraines.** Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Un risque industriel,** par la présence de sites potentiellement pollués (BASIAS) et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

■ **Outils de protection sur la zone**

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et accès agricoles répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins et accès agricoles doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Accès agricoles à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte aux accès agricoles. En cas de constructions ou d'installations à proximité de cet accès, une distance nécessaire au passage des engins agricoles devra être conservée.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.
Cours d'eau à protéger et fossés à créer au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours existants et des fossés créés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
Eléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.	Sont autorisés : - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Périmètre de protection de 500m autour du monument historique	Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France seront à respecter dans le cadre de tout projet.
--	--

Il est vivement conseillé de se reporter aux plans de zonage du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Ua , Uac et Ua1	Ub et Ub1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé	Autorisé
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Autorisé
	Restauration	Non autorisé	Non autorisé
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Entrepôt		
	Bureaux		

	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	Non autorisé
--	-----------------------------------	--------------	--------------

Rappel : Entre les dispositions du PPRI de la Clarence et de la Lawe et celles du présent règlement, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le pétitionnaire est invité à consulter ces documents avant tout projet.

ARTICLE U1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdits, au sein de la zone U :

- La création de nouvelles exploitations agricoles, à l'exception des activités de maraîchages,
- La création de nouvelles activités industrielles non liée à une activité déjà existante,
- La création de nouveaux entrepôts non liée à une activité déjà existante,
- Les exploitations forestières,
- Les commerces de gros,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les antennes relais à moins de 250m des équipements publics,
- Les éoliennes verticales,
- De transformer l'état initial des zones humides et des cours d'eau par affouillement, drainage, exhaussement du sol, dépôt divers (sauf dans le cas de travaux de confortation de berges) ou par plantation de peupleraies.
- Les caves et sous-sols dans les secteurs inondables selon les données communales identifiés au plan de zonage.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Elément de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de procéder à la démolition d'un édifice protégé, à l'exception de raisons de sécurité.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage de ces linéaires entraîne une replantation d'essences locales sur une distance équivalente.
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et aucun obstacle ne doit venir en obstruer le tracé. En conséquence, des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (celui-ci peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Accès agricole à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte aux accès agricoles. En cas de constructions ou d'installations à proximité de cet accès, une

	distance nécessaire au passage des engins agricoles devra être conservée.
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des cours d'eau. De ce fait, l'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions, au sein de la zone U :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à une revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.
- La création, la transformation et l'extension de bâtiments ou installations agricoles sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation existante à la date d'approbation du PLUi, et dans la mesure où, ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant, et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites...). Il en est de même pour les activités industrielles et les entrepôts.
- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination d'activités hôtelières et touristiques, de bureaux ou de cinéma sont admis dans la mesure où (cumulatifs) :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont admis sous réserve d'être compatible avec la proximité des habitations, n'entraînant ainsi aucune nuisance notable.
- Les antennes relais sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans le paysage.
- Les éoliennes domestiques sont autorisées sous réserve d'être inférieure à 7 mètres.
- Les éoliennes autres que domestiques devront être implantées à au moins 1000 mètres des constructions à usage d'habitation.
- Dans les secteurs inondables selon les données communales identifiés au plan de zonage sur la commune de Sachin, les constructions devront respectées les prescriptions indiquées sur le plan de zonage.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Élément de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Sont autorisés : - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

	- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
--	---

ARTICLE U3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

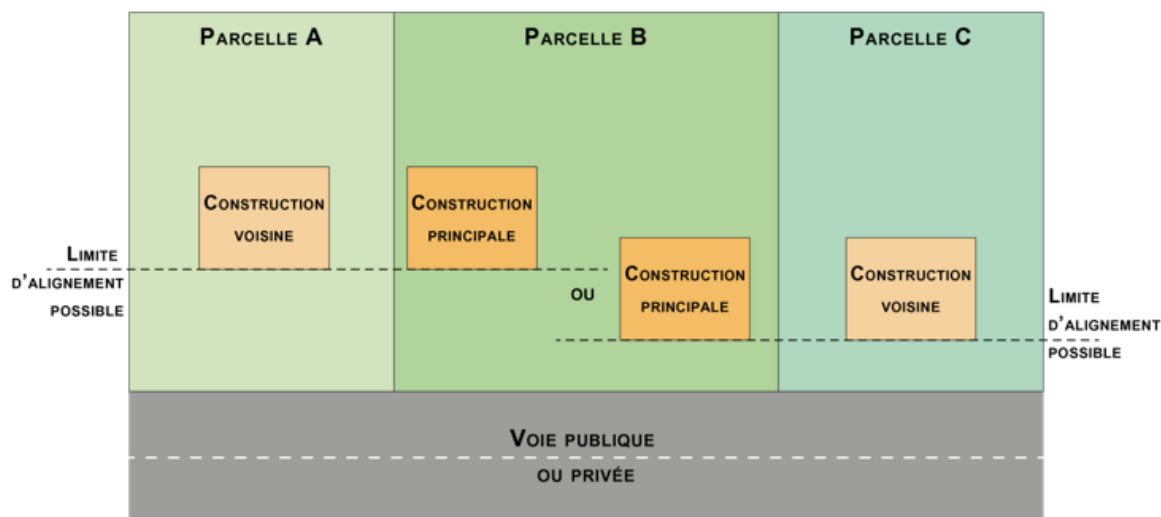
ARTICLE U4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Dispositions générales

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'il s'agit d'extension ou d'annexe, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

B. Règles d'implantation

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale doit être implantée à l'alignement d'une des constructions voisines.

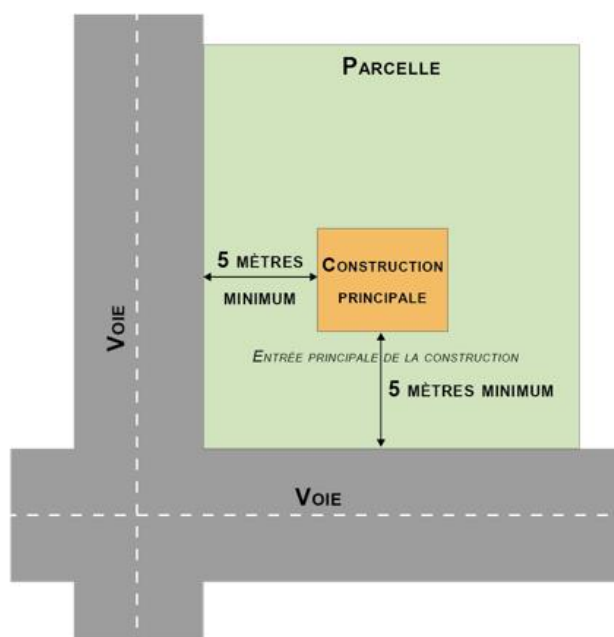


En cas d'impossibilité technique, la construction pourra être implantée en retrait, en respectant une bande de retrait entre 5 et 10m.

Si, en raison de la situation topographique particulière, il n'est pas possible d'implanter la construction dans la bande précédemment énoncée, celle-ci est portée à 20m maximum.

Dans le cas spécifique d'une construction à l'angle de deux voies, celle-ci devra respecter un retrait de 5m minimum par rapport aux voies concernées par l'intersection.

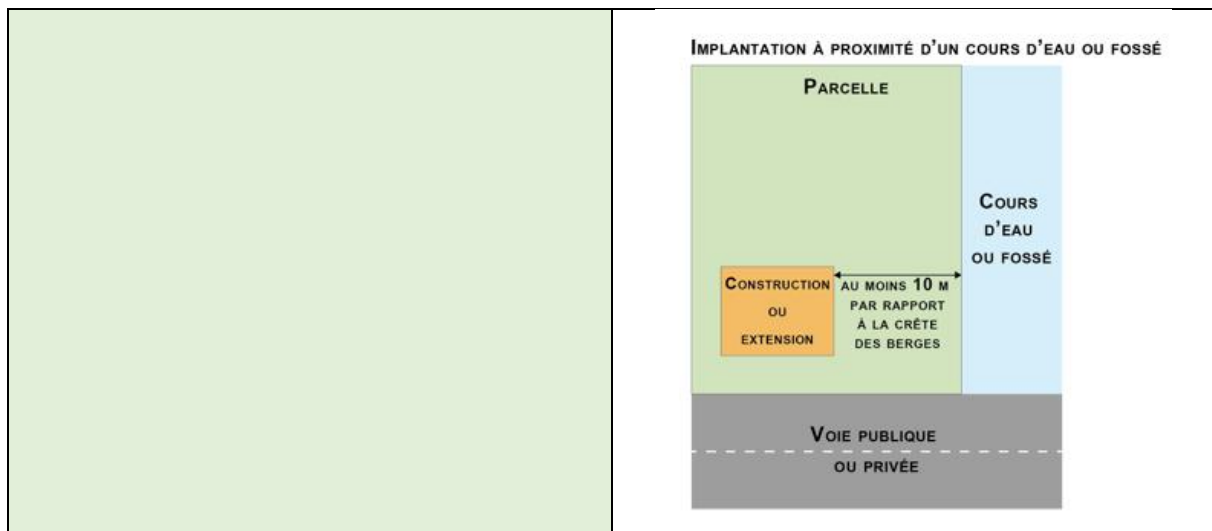
CONSTRUCTION À L'ANGLE DE DEUX VOIES



Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)

Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 10m.



ARTICLE U5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

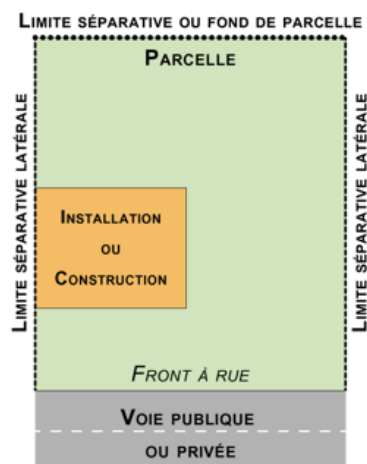
A. Dispositions générales

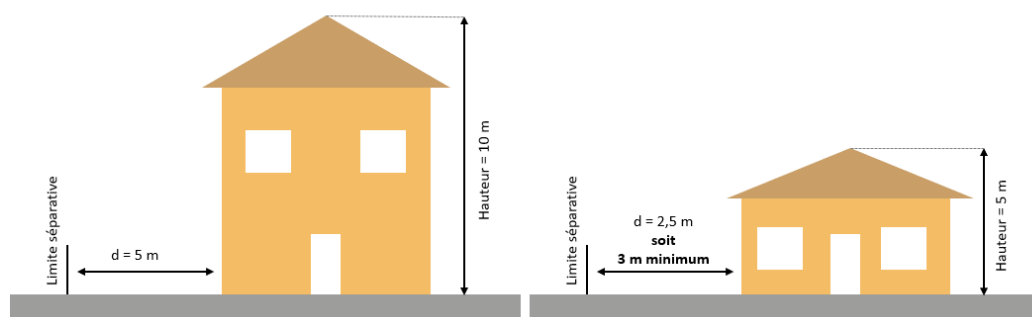
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation

Les constructions à usage d'habitation pourront être implantées :

- En limite séparative,
- Avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3m.



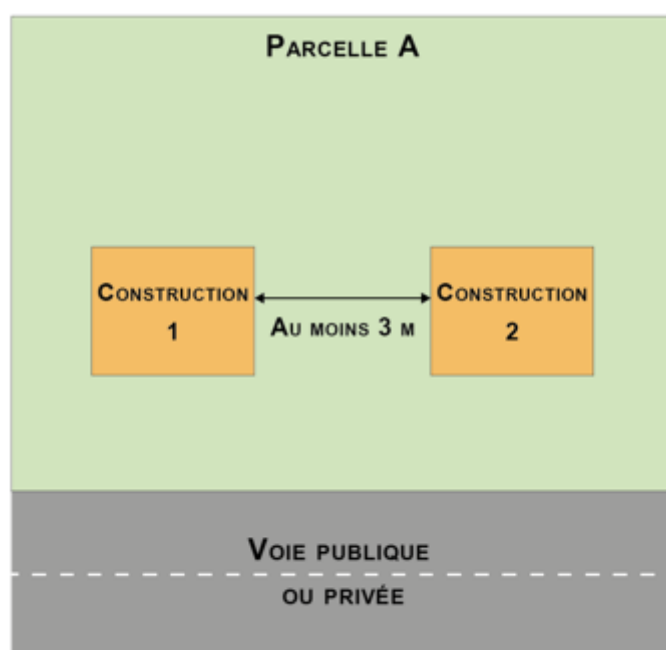


Application de la règle :
Distance par rapport à la limite séparative (d) = Hauteur / 2
 Avec un recul minimum de 3 mètres

Les autres destinations (agricoles, commerces...) devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3m.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 3 mètres 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.

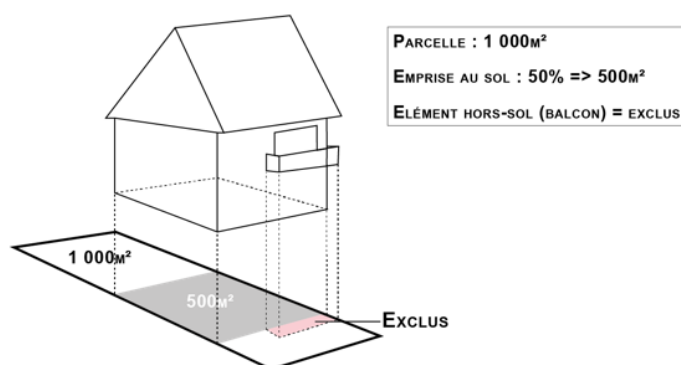


ARTICLE U7 : EMPRISE AU SOL

Les règles définies ci-dessous ne concernent que les nouvelles constructions, extensions et annexes des constructions à usage d'habitation.

Secteur Ua	Secteur Ua1	Secteur Uac	Secteur Ub
L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de l'unité foncière	L'imperméabilisation est limitée à 40% de l'unité foncière.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière

EMPRISE AU SOL

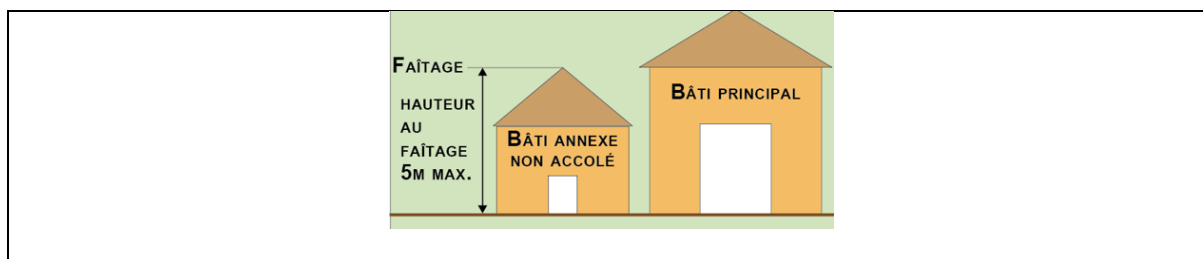


ARTICLE U8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Ua et Ua1	Secteur Ub	Sous-secteur Ub1
Les constructions devront s'inscrire dans les hauteurs relatives suivantes : R, R+C ou R+1 R R+COMBLES R+1 (COMBLES NON AMÉNAGEABLES)	Les constructions devront s'inscrire dans les hauteurs relatives suivantes : R, R+C. R R+COMBLES	Les constructions devront s'inscrire dans les hauteurs relatives suivantes : R, R+C. R R+COMBLES
En sus, elles ne pourront dépasser une hauteur de 9m au faîtage PARCELLE FAÎTAGE HAUTEUR AU FAÎTAGE 9M MAX. SOL	En sus, elles ne pourront dépasser une hauteur de 7m au faîtage PARCELLE FAÎTAGE HAUTEUR AU FAÎTAGE 7M MAX. SOL	En sus, Quand le terrain naturel est en déblai (par rapport à l'axe de la voirie) : la construction doit être au moins au niveau de l'axe de voirie et au maximum 0,70 mètre. Quand le terrain naturel est en surplomb (par rapport à l'axe de la voirie), la construction doit être au minimum au terrain naturel et au maximum à 0.30 mètre.
La hauteur des extensions ou annexes accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal. La hauteur des annexes non accolées est limitée à 5m.		



Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Élément de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

A. 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, 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 (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de matériaux de fortune

B. Dispositions particulières – Aspect extérieur des constructions

Façades : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec les constructions avoisinantes et devront être intégrées dans le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toitures : Les toitures terrasses et/ou plates sont interdites pour les nouvelles constructions. Les toitures plates et/ou terrasses sont en revanche autorisées sur les extensions et annexes.

Extensions et annexes : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec la construction principale et s'intégrer dans le paysage.

Pour le sous-secteur Ub1 : pour les façades, annexes et extensions, seuls les matériaux de type bois sont autorisés, d'aspect naturel.

C. Dispositions particulières – Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat et ne doivent en aucun gêner la circulation en diminuant la visibilité. En cas de gêne constatée, des aménagements seront à prévoir.

Les clôtures ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,5m, qu'elles soient en façade ou en limite séparative). Elles pourront être constituées :

- En bois,
- D'un dispositif à claire-voie,
- D'un mur plein (mur, plaque béton) inférieur ou égal à 80 cm de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie composée d'essences locales,
- D'une haie composée d'essences locales.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

Pour le sous-secteur Ub1 :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,50m, peuvent être constituées d'une plaque de béton de 0,25 cm maximum, surmontée ou non de grilles ou grillages.

ARTICLE U10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

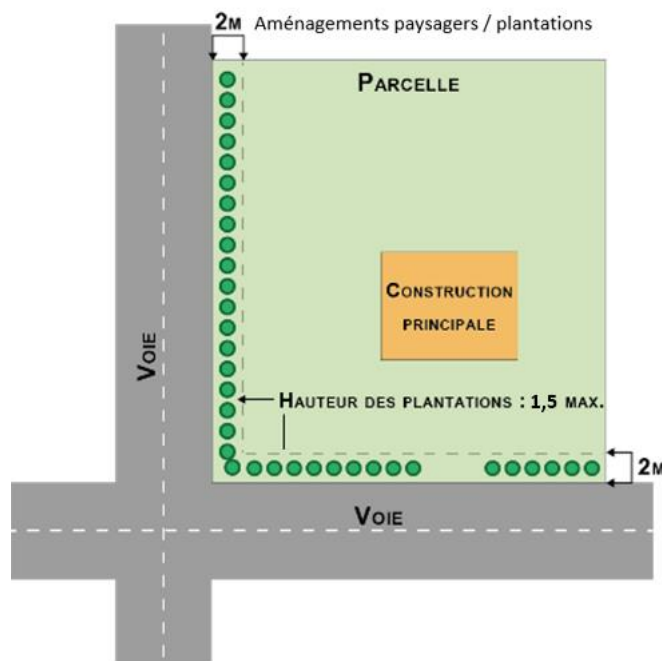
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

ARTICLE U11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Les plantations et aménagements paysagers situés à l'angle de deux voies ne doivent pas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes. De ce fait, les plantations ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,5m dans une bande de 2m le long des limites concernées par une intersection.



Les aires de stockage extérieures et installations techniques (transformateurs etc..) devront être masquées par des écrans de verdure ayant pour objectif de les dissimuler.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Dans le cadre de plantation de peupleraies, un recul de 8m devra être observé par rapport au cours d'eau.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

A. Principes généraux

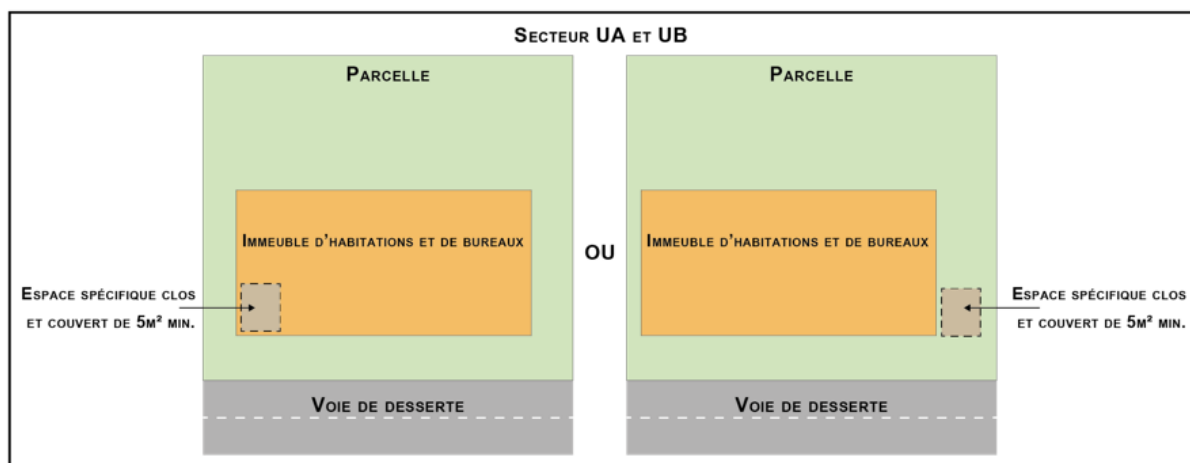
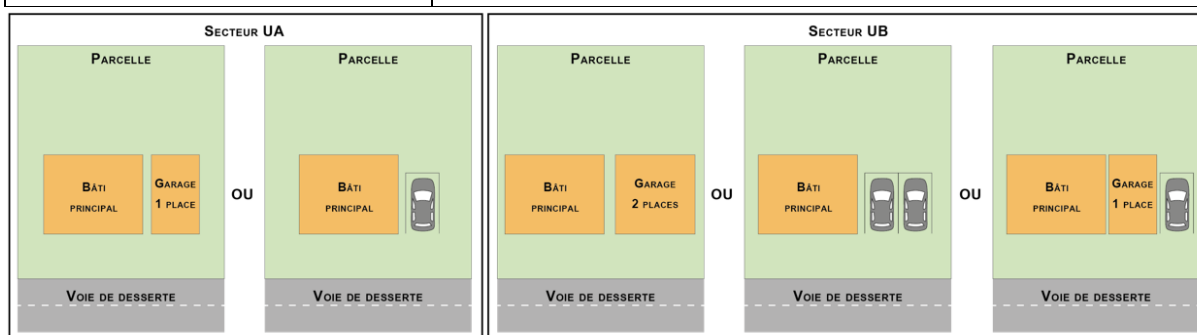
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

L'utilisation de revêtements perméables est préconisée. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche descriptive jointe en annexe du présent règlement.

B. Nombre de place de stationnement minimal exigé

Sous-secteurs	Règles
Nouvelle construction à usage d'habitation et changement de destination	
UA	1 place de stationnement (garage compris)
UB	2 places de stationnement (garage compris)
Tout autre destination ou sous destinations	
UA et UB	Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées : - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs
Immeubles d'habitations et de bureaux – Stationnement des cycles	
UA et UB	Il sera prévu un espace spécifique, clos et couvert, ne pouvant être inférieur à 5m². Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sous réserve d'être situé sur la même unité foncière.

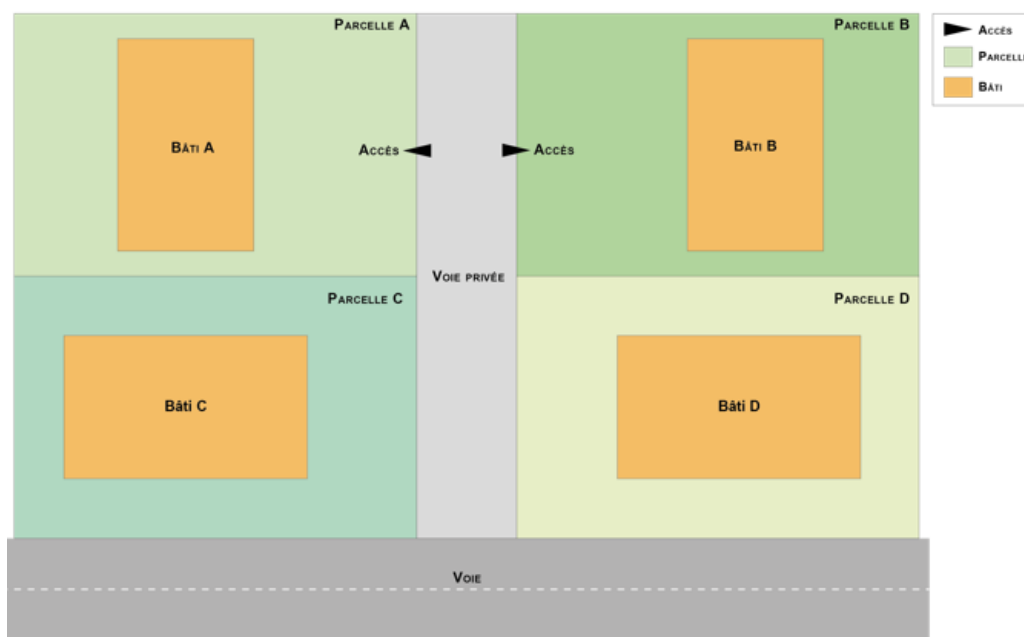


III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE U13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Accès

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



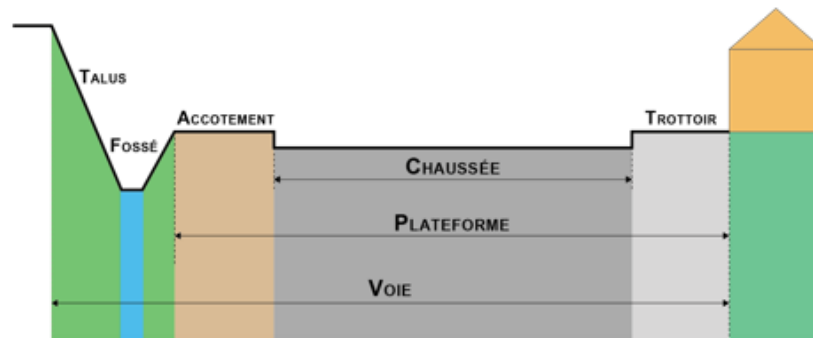
Configuration :

- 1) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- 2) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- 3) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

- 4) Les accès devront présenter une largeur minimale de 3 mètres et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- 5) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.

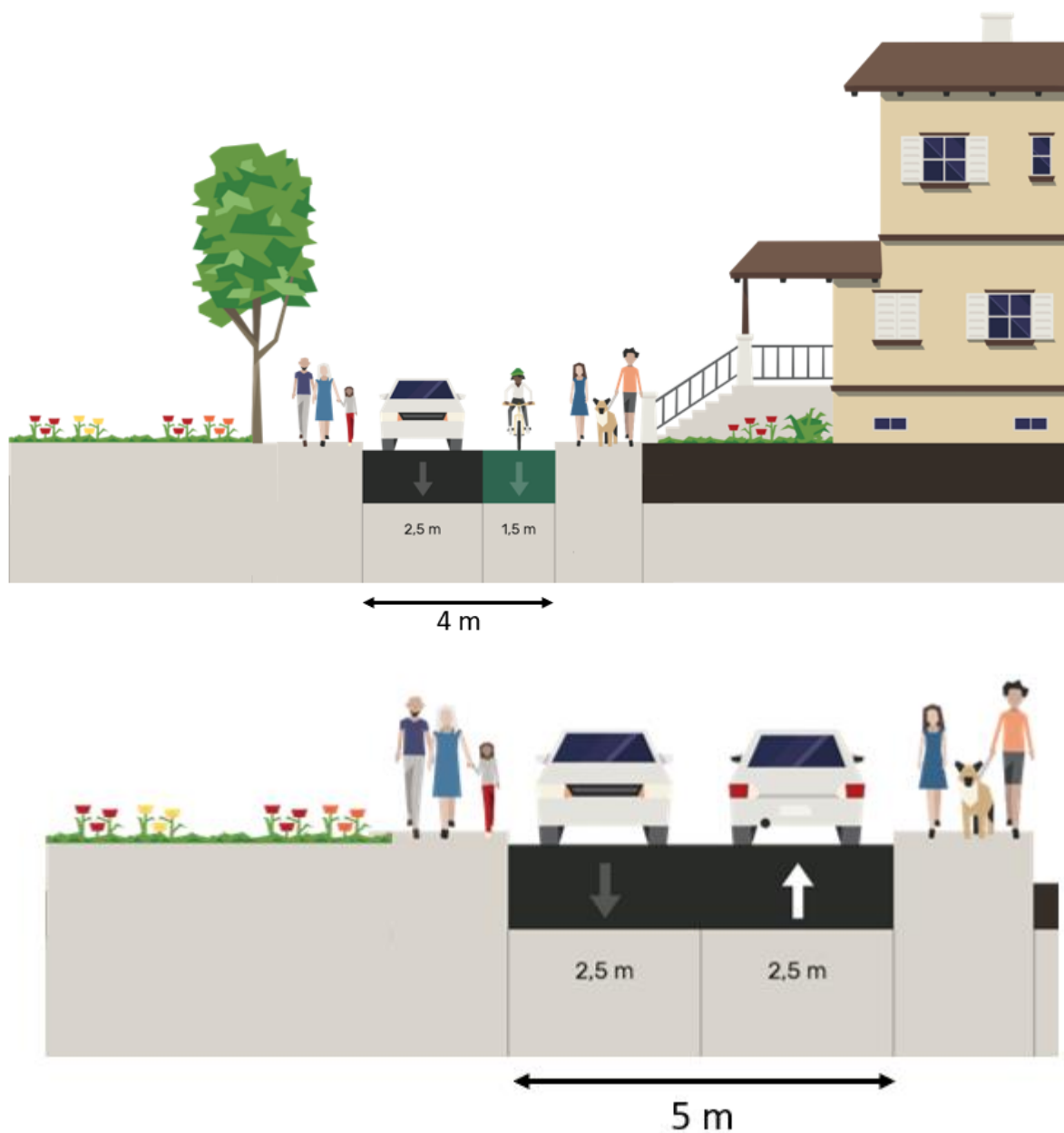
B. Voirie

Définition : Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).



Configuration :

- 1) Les voiries doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
 - Desservir plusieurs constructions d'habitation.
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux (piéton et/ ou cyclable) et d'un traitement paysager. Ces cheminements doux pourront être à vocation unique (piste cyclable et trottoir) ou partagés (trottoir partagé).
- 3) Les matériaux utilisés ne doivent pas altérer la qualité et la quantité des eaux souterraines
- 4) Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile ne doivent pas avoir une largeur de chaussée inférieure à 4m.
- 5) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, d'une aire de retournement, pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).



ARTICLE U14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com et de son annexe

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées autres que domestiques dont le rejet dans le réseau public est soumis à certaines conditions et à une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com.

En règle générale, les eaux pluviales sont collectées soit dans un réseau pluvial spécifique (système séparatif), soit dans le réseau d'assainissement collectif avec les eaux usées domestiques (système unitaire). Pour connaître les caractéristiques du système de collecte, le pétitionnaire est invité à contacter la Communauté de Communes Ternois Com.

Lorsque le système de collecte est insuffisant et/ou que la capacité du sol le permet, la Communauté de Communes peut imposer la réalisation d'ouvrage de régulation et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Dans le cas de l'infiltration, les conditions techniques et financières fixées par la Communauté de Communes doivent être remplies, une étude préalable de la capacité du sol à infiltrer doit notamment être menée.

Lorsque des conditions particulières sont en outre applicables à la conception et à l'établissement des installations privées sur une parcelle, la Communauté de Communes en informe le propriétaire à l'occasion de l'instruction du permis de construire.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est préconisée.

Les conditions de déversement des eaux pluviales sont précisées en annexe du règlement d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE U15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UE

■ Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbanisée à vocation économique.

La zone UE comprend deux sous-secteurs :

- Le secteur UEc, qui correspond à la zone urbaine à vocation commerciale de la commune de Pernes.
- Le secteur UEr, qui correspond au site du kesWest situé à Bours, à vocation de loisirs.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Clarence. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour les communes de Aumerval, Bailleul-les-Pernes, Bours, Floringhem, Fontaine-les-Hermans, Marest, Nédon, Nédonchel, Pernes, Pressy, Sachin, Sains-les-Pernes, Tangry et Valhuon.

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Lawe.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour la commune de La Thieuloye.

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées).** Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible).** Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Un risque sismique (zone 2).** Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

■ Outils de protection sur la zone

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.
Cours d'eau à protéger et fossés à créer au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours existants et des fossés créés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Il est vivement conseillé de se reporter aux plans de zonage du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	UE	UEc	UEr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Restauration			Autorisé sous conditions
	Commerce de gros			Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	Non autorisé		Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt		Autorisé sous conditions	
	Bureaux			
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	Non autorisé	

Rappel : Entre les dispositions du PPRI de la Clarence et de la Lawe et celles du présent règlement, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le pétitionnaire est invité à consulter ces documents avant tout projet.

ARTICLE UE1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdits, au sein de la zone UE, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article précédent et suivant.

Il est également interdit de transformer l'état initial des zones humides et des cours d'eau par affouillement, drainage, exhaussement du sol, dépôt divers (sauf dans le cas de travaux de confortation de berges) ou par plantation de peupleraies

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)</i>	
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage de ces linéaires entraîne une replantation d'essences locales sur une distance équivalente.
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des cours d'eau. De ce fait, l'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone UE et des sous-secteurs :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à une revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.
- La création, l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- Les dépôts liés aux activités existantes, sous réserve d'être non visibles du domaine public ou masqués
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics, sont admis dans la mesure où (cumulatifs) :
 - Ils satisfont à la législation en vigueur les concernant,
 - Ils sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
 - Ils ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

- Les éoliennes autres que domestiques devront être implantées à au moins 1000 mètres des constructions à usage d'habitation.

Sont admis sous conditions au sein de la zone UE :

- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination d'industries, d'entrepôts et de bureaux ainsi que les commerces et activités de services (autorisés dans le tableau précédent) sont admis dans la mesure où (cumulatifs) :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

Sont admis sous conditions au sein du secteur UEc :

- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination de commerces et activités de services (autorisés dans le tableau précédent) sont admis dans la mesure où (cumulatifs) :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

Sont admis au sein du secteur UEr :

- Les activités de restauration, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les hébergements hôteliers et touristiques.

ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UE4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

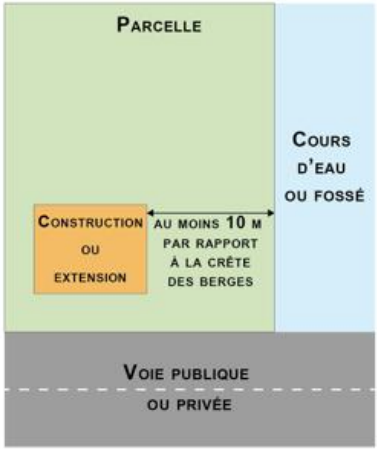
A. Dispositions générales

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

B. Règles d'implantation

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale doit être implantée avec un retrait minimal de 10m par rapport à la voie.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Les constructions et installations devront être implantées à au moins 10m. IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSE  Le diagramme illustre la règle d'implantation. Une parcelle (vert) est bordée par un cours d'eau ou fossé (bleu). Une construction ou extension (orange) est implantée à une distance d'au moins 10 mètres du cours d'eau ou fossé, mesurée par rapport à la crête des berges. La voie publique ou privée (gris) est située en dessous de la parcelle.

ARTICLE UE5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

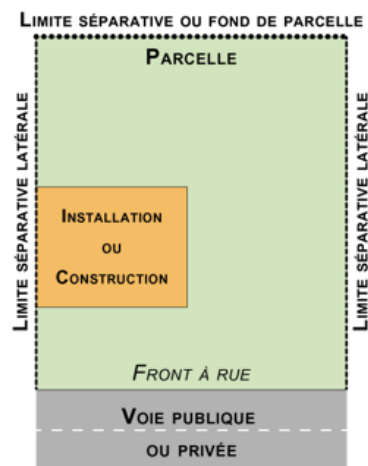
A. Dispositions générales

- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

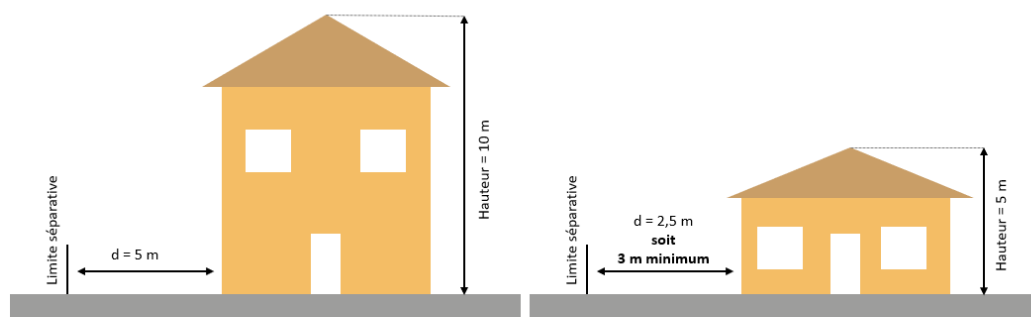
B. Règles d'implantation

Les constructions à usage d'habitation pourront être implantées :

- En limite séparative,
- Avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 1m.



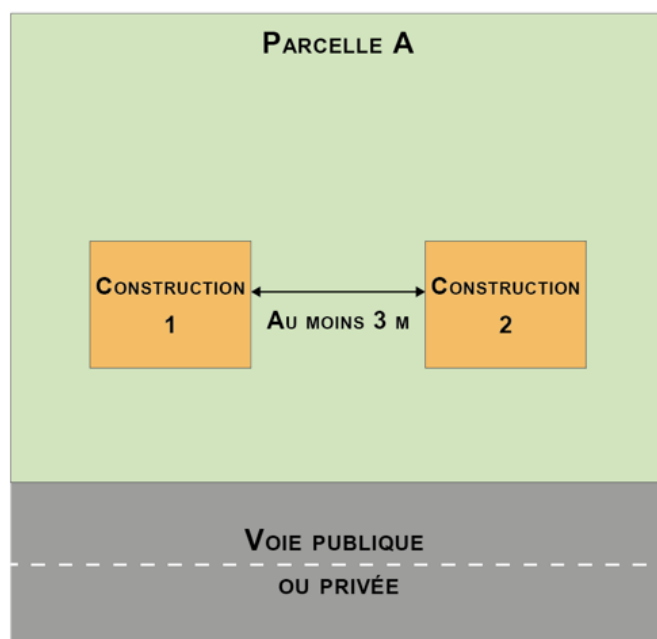
Les autres constructions pourront être implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3m.



Application de la règle :
 $Distance\ par\ rapport\ à\ la\ limite\ séparative\ (d) = Hauteur / 2$
Avec un recul minimum de 3 mètres

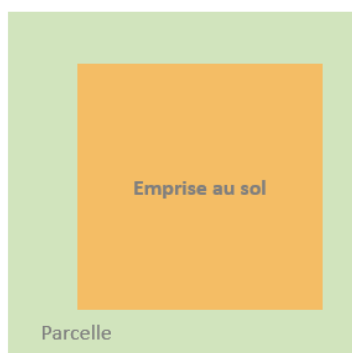
ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 3 mètres 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 UE7 : EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière.

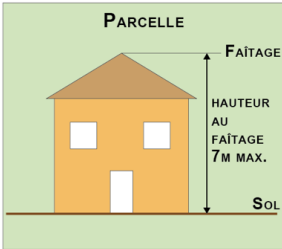
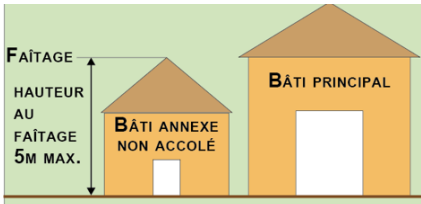


Application de la règle :
L'emprise au sol ne peut excéder 50% de l'unité foncière
Soit : unité foncière de 100m² = emprise au sol ≤ 50 m².

ARTICLE UE8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	Secteur UE et UEc
Constructions à usage d'habitation	Les constructions devront s'inscrire dans les hauteurs relatives suivantes : R, R+C ou R+1. R R+COMBLES R+1 (COMBLES NON AMÉNAGEABLES)

	En sus, elles ne pourront dépasser une hauteur de 7m au faitage.  La hauteur des extensions ou annexes accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal. La hauteur des annexes non accolées est limitée à 5m.
Autres destinations	Les constructions ne pourront dépasser une hauteur de 12m au faitage. La hauteur des extensions ou annexes accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal. La hauteur des annexes non accolées est limitée à 5m. 

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

A. 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, 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 (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de matériaux de fortune.

B. Dispositions particulières – Aspect extérieur des constructions

Façades : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec les constructions avoisinantes et devront être intégrées dans le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toitures : Les toitures terrasses et/ou plates sont interdites pour les nouvelles constructions à usage d'habitation. Les toitures plates et / ou terrasses sont en revanche autorisées sur les extensions et annexes.

Extensions et annexes : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec la construction principale et s'intégrer dans le paysage.

C. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat et ne doivent en aucun gêner la circulation en diminuant la visibilité. En cas de gêne constatée, des aménagements seront à prévoir.

Les clôtures ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 2m, qu'elles soient en façade ou en limite séparative). Elles pourront être constituées :

- En bois,
- D'un dispositif à claire-voie,
- D'une haie composée d'essences locales.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

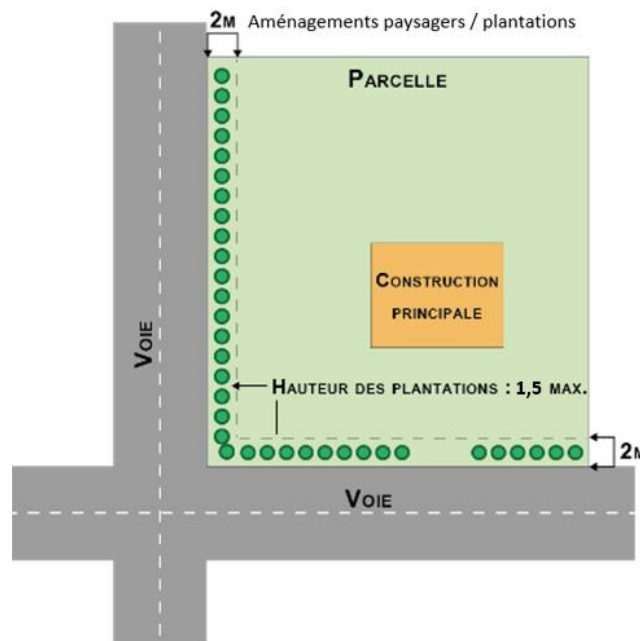
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

ARTICLE UE11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Les plantations et aménagements paysagers situés à l'angle de deux voies ne doivent pas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes. De ce fait, les plantations ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,5m dans une bande de 2m le long des limites concernées par une intersection.



Les dépôts, aires de stockage extérieures et installations techniques (transformateurs etc..) devront être masquées par des écrans de verdure ayant pour objectif de les dissimuler.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Dans le cadre de plantation de peupleraies, un recul de 8m devra être observé par rapport au cours d'eau.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

A. Principes généraux

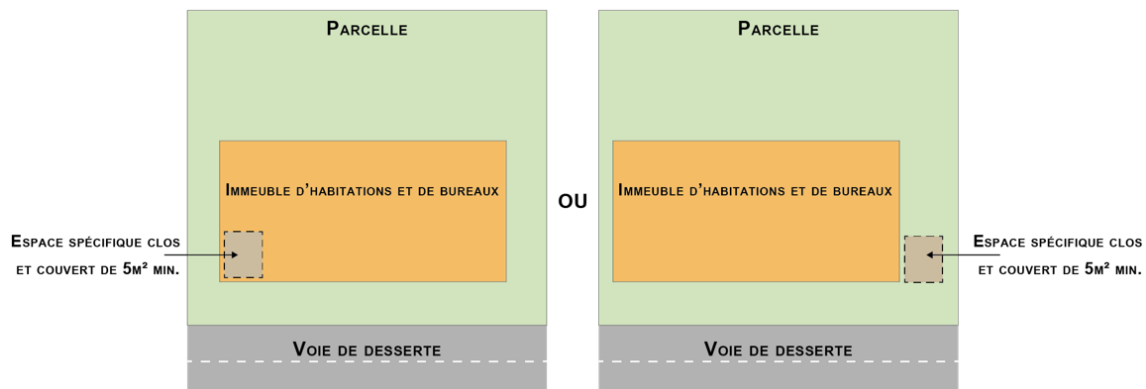
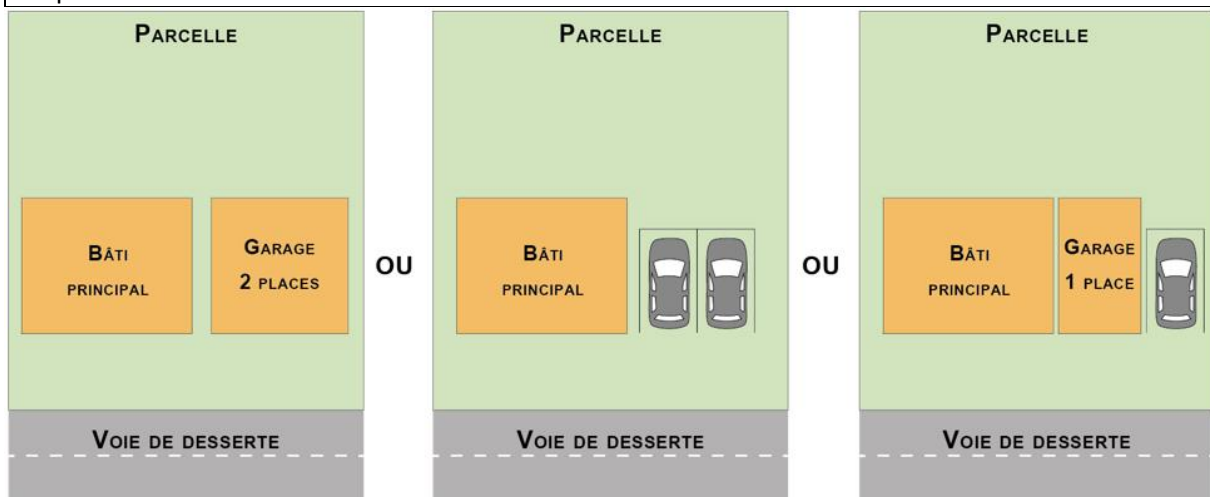
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

L'utilisation de revêtements perméables et/ou de matériaux drainants est favorisée pour la réalisation de nouveaux parkings.

B. Nombre de place de stationnement minimal exigé

Règles
Nouvelle construction à usage d'habitation
2 places de stationnement (garage compris)
Tout autre destination ou sous destinations
Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées : - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs
Immeubles de bureaux – Stationnement des cycles
Il sera prévu un espace spécifique, clos et couvert, ne pouvant être inférieur à 5m ² . Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sous réserve d'être situé sur la même unité foncière.
Bornes de recharge électrique
Pour toutes les destinations de construction, il est imposé une borne de recharge électrique pour 35 places de stationnement.

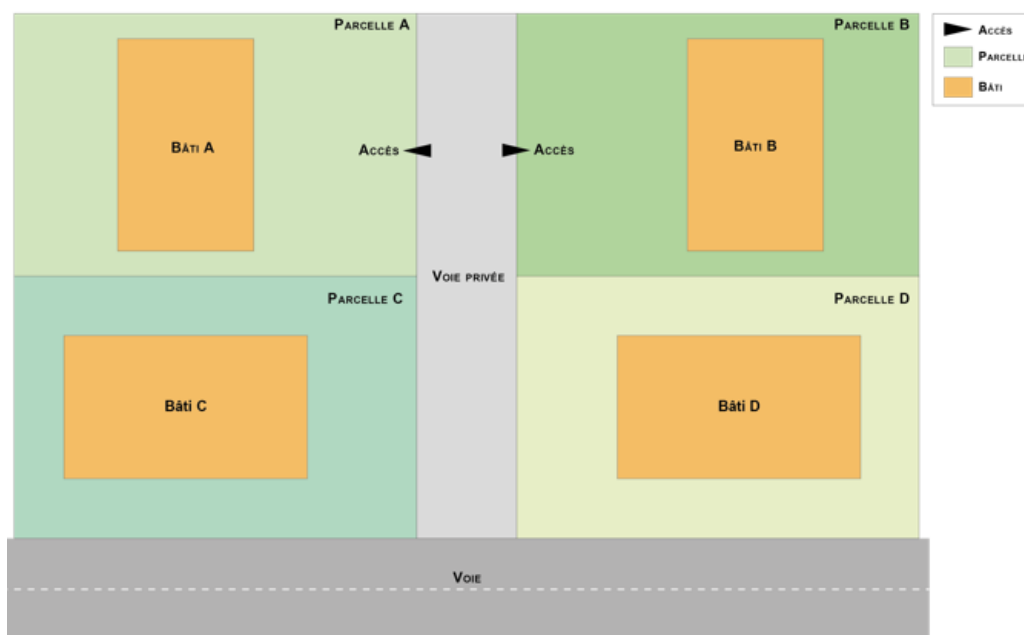


III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE UE13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Accès

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



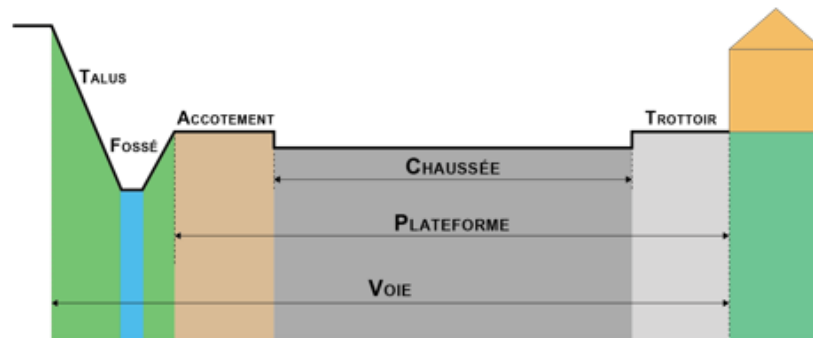
Configuration :

- 1) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- 2) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- 3) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

- 4) Les accès devront présenter une largeur minimale de 3 mètres et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- 5) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.

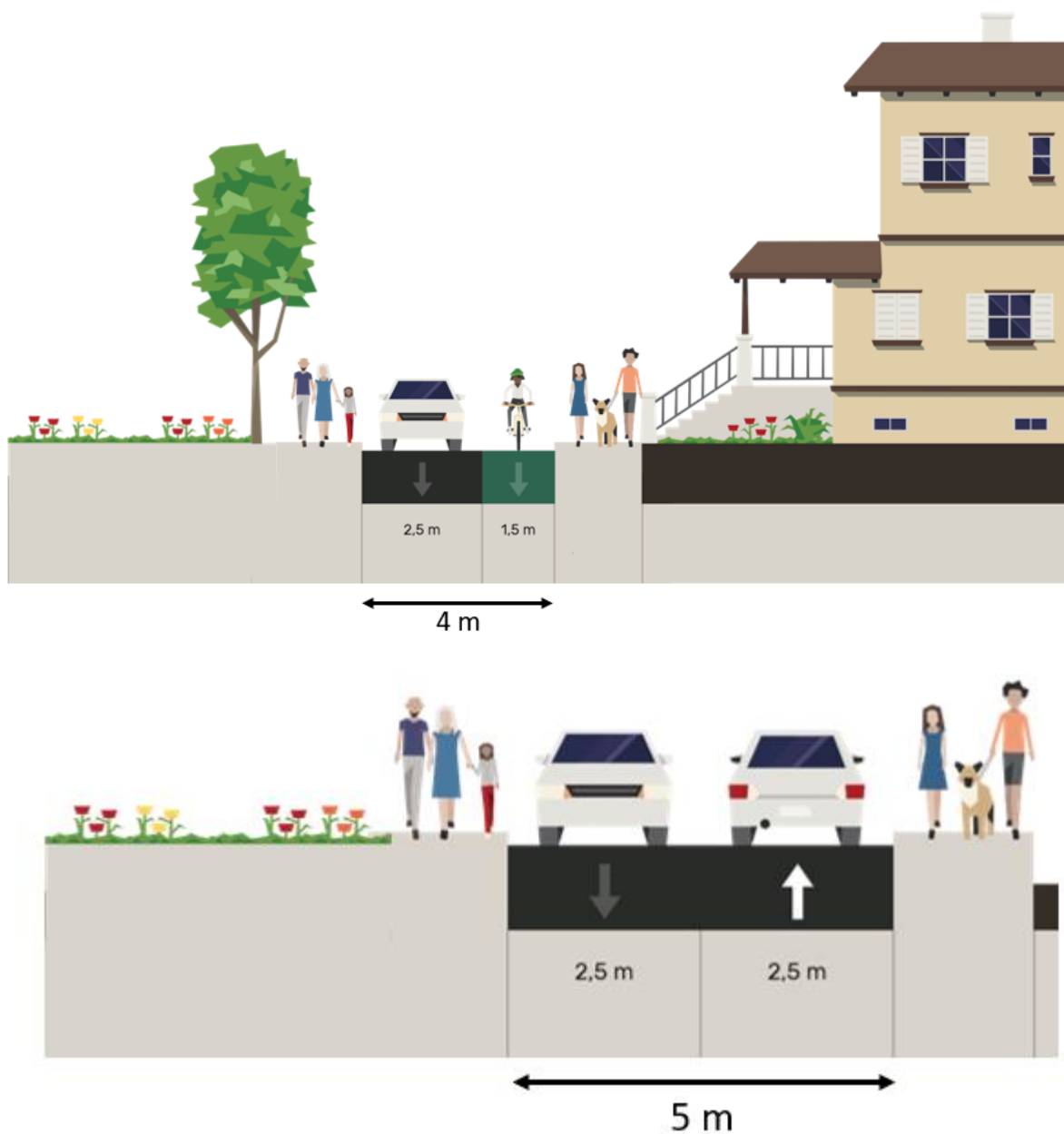
B. Voirie

Définition : Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).



Configuration :

- 1) Les voiries doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
 - Desservir plusieurs constructions d'habitation.
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager
- 3) Les matériaux utilisés ne doivent pas altérer la qualité et la quantité des eaux souterraines
- 4) Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile ne doivent pas avoir une largeur de chaussée inférieure à 4m.
- 5) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, d'une aire de retournement, pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).



ARTICLE UE14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com et de son annexe

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées autres que domestiques dont le rejet dans le réseau public est soumis à certaines conditions et à une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com.

En règle générale, les eaux pluviales sont collectées soit dans un réseau pluvial spécifique (système séparatif), soit dans le réseau d'assainissement collectif avec les eaux usées domestiques (système unitaire). Pour connaître les caractéristiques du système de collecte, le pétitionnaire est invité à contacter la Communauté de Communes Ternois Com.

Lorsque le système de collecte est insuffisant et/ou que la capacité du sol le permet, la Communauté de Communes peut imposer la réalisation d'ouvrage de régulation et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Dans le cas de l'infiltration, les conditions techniques et financières fixées par la Communauté de Communes doivent être remplies, une étude préalable de la capacité du sol à infiltrer doit notamment être menée.

Lorsque des conditions particulières sont en outre applicables à la conception et à l'établissement des installations privées sur une parcelle, la Communauté de Communes en informe le propriétaire à l'occasion de l'instruction du permis de construire.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est préconisée.

Les conditions de déversement des eaux pluviales sont précisées en annexe du règlement d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UH

■ Caractère de la zone

Il s'agit de la zone destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

-Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Clarence. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour les communes de Aumerval, Bailleul-les-Pernes, Bours, Floringhem, Fontaine-les-Hermans, Marest, Nédon, Nédonchel, Pernes, Pressy, Sachin, Sains-les-Pernes, Tangry et Valhuon.

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Lawe. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour la commune de La Thieuloye.

- Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa nul à faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- Un risque sismique (zone 2). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

■ Outils de protection sur la zone

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et accès agricoles répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins et accès agricoles doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).

Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.
Eléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.	Sont autorisés : - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
Périmètre de protection de 500m autour du monument historique	Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France seront à respecter dans le cadre de tout projet.

Il est vivement conseillé de se reporter aux plans de zonage du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	UH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	

Rappel : Entre les dispositions du PPRi de la Clarence et de la Lawe et celles du présent règlement, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le pétitionnaire est invité à consulter ces documents avant tout projet.

ARTICLE UH1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdits, au sein de la zone UH, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article précédent et suivant.

Il est également interdit de transformer l'état initial des zones humides et des cours d'eau par affouillement, drainage, exhaussement du sol, dépôt divers (sauf dans le cas de travaux de confortation de berges) ou par plantation de peupleraies

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Elément de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de procéder à la démolition d'un édifice protégé, à l'exception de raisons de sécurité.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage de ces linéaires entraîne une replantation d'essences locales sur une distance équivalente.
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et aucun obstacle ne doit venir en obstruer le tracé. En conséquence, des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (celui-ci peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).

ARTICLE UH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis au sein de la zone UH :

- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à une revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.
- Les éoliennes autres que domestiques devront être implantées à au moins 1000 mètres des constructions à usage d'habitation.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Elément de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Sont autorisés : - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

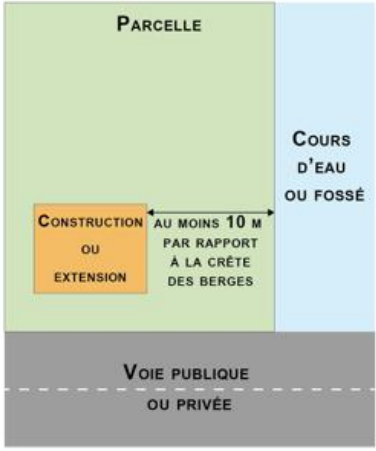
ARTICLE UH3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

ARTICLE UH4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

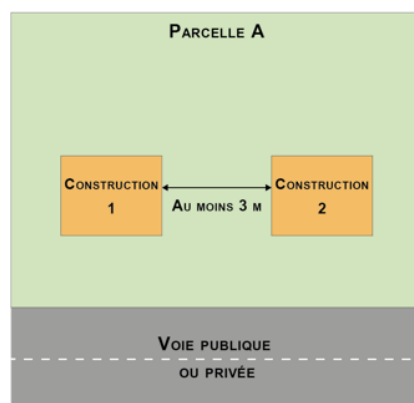
Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Les constructions et installations devront être implantées à au moins 10m. IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSE  PARCELLE COURS D'EAU OU FOSSE CONSTRUCTION OU EXTENSION AU MOINS 10 M PAR RAPPORT À LA CRÊTE DES BERGES VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

ARTICLE UH5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 3 mètres 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 UH7 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront pas dépasser une hauteur de 12m au faitage.

2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

ARTICLE UH9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

A. 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, 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 (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de matériaux de fortune

Pour toute construction d'équipements publics, la réalisation d'une étude de faisabilité pour l'apport en énergies renouvelables est imposée.

B. Dispositions particulières – Aspect extérieur des constructions

Façades : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec les constructions avoisinantes et devront être intégrées dans le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Extensions et annexes : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec la construction principale et s'intégrer dans le paysage.

Matériaux : L'utilisation de matériaux issues de l'écoconstruction ainsi que les isolants biosourcés sont préconisés.

C. Dispositions particulières – Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat et ne doivent en aucun gêner la circulation en diminuant la visibilité. En cas de gêne constatée, des aménagements seront à prévoir.

Les clôtures ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 2m.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

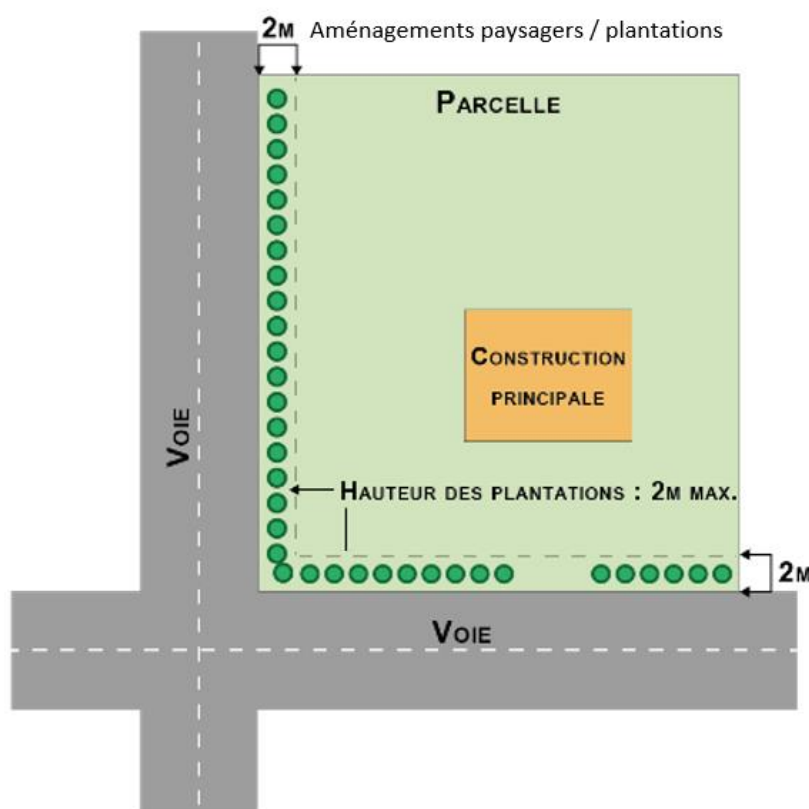
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

ARTICLE UH11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Les plantations et aménagements paysagers situés à l'angle de deux voies ne doivent pas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes. De ce fait, les plantations ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2m dans une bande de 2m le long des limites concernées par une intersection.



Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire.

	L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.
--	--

ARTICLE UH12 – STATIONNEMENT

A. Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

L'utilisation de revêtements perméables et/ou de matériaux drainants est favorisée pour la réalisation de nouveaux parkings.

B. Nombre de place de stationnement minimal exigé

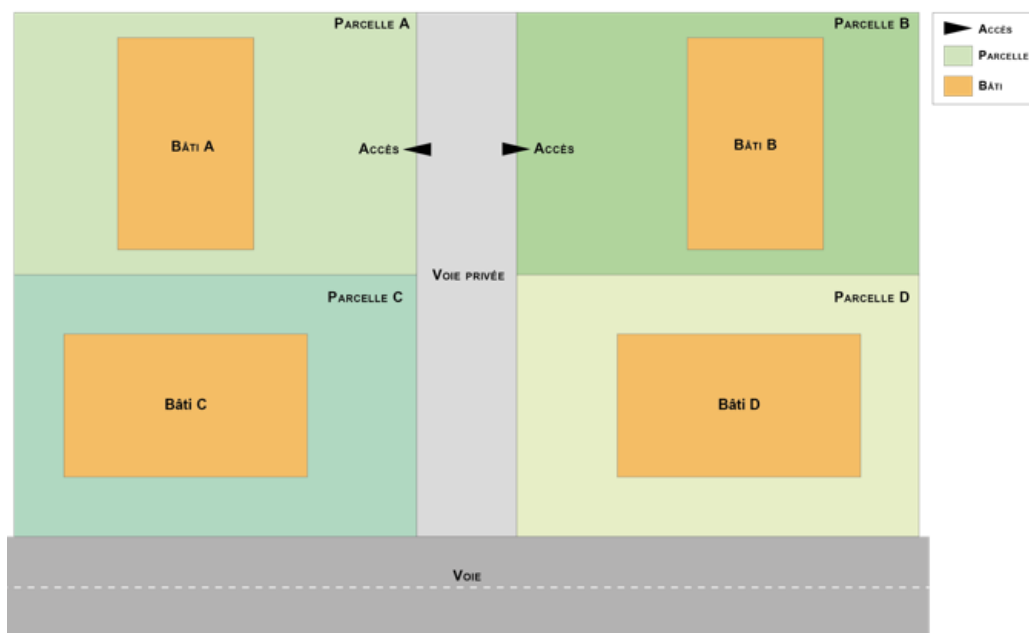
Règles
Toute destination ou sous-destination
Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées : - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs
Bornes de recharge électrique
Pour toutes les destinations de construction, il est imposé une borne de recharge électrique pour 20 places de stationnement.

III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE UH13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Accès

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

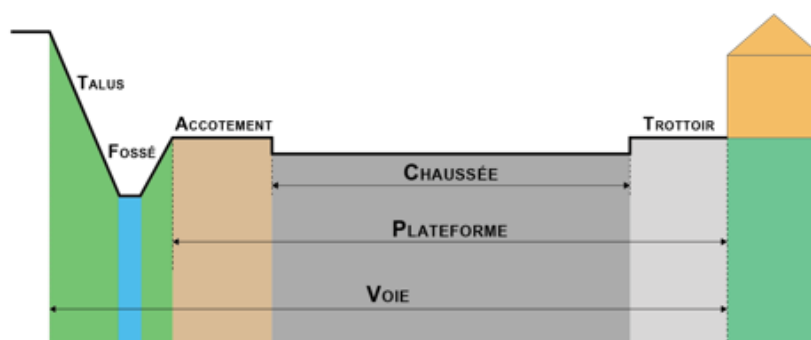


Configuration :

- 1) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- 2) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- 3) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- 4) Les accès devront présenter une largeur minimale de 3 mètres et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- 5) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.

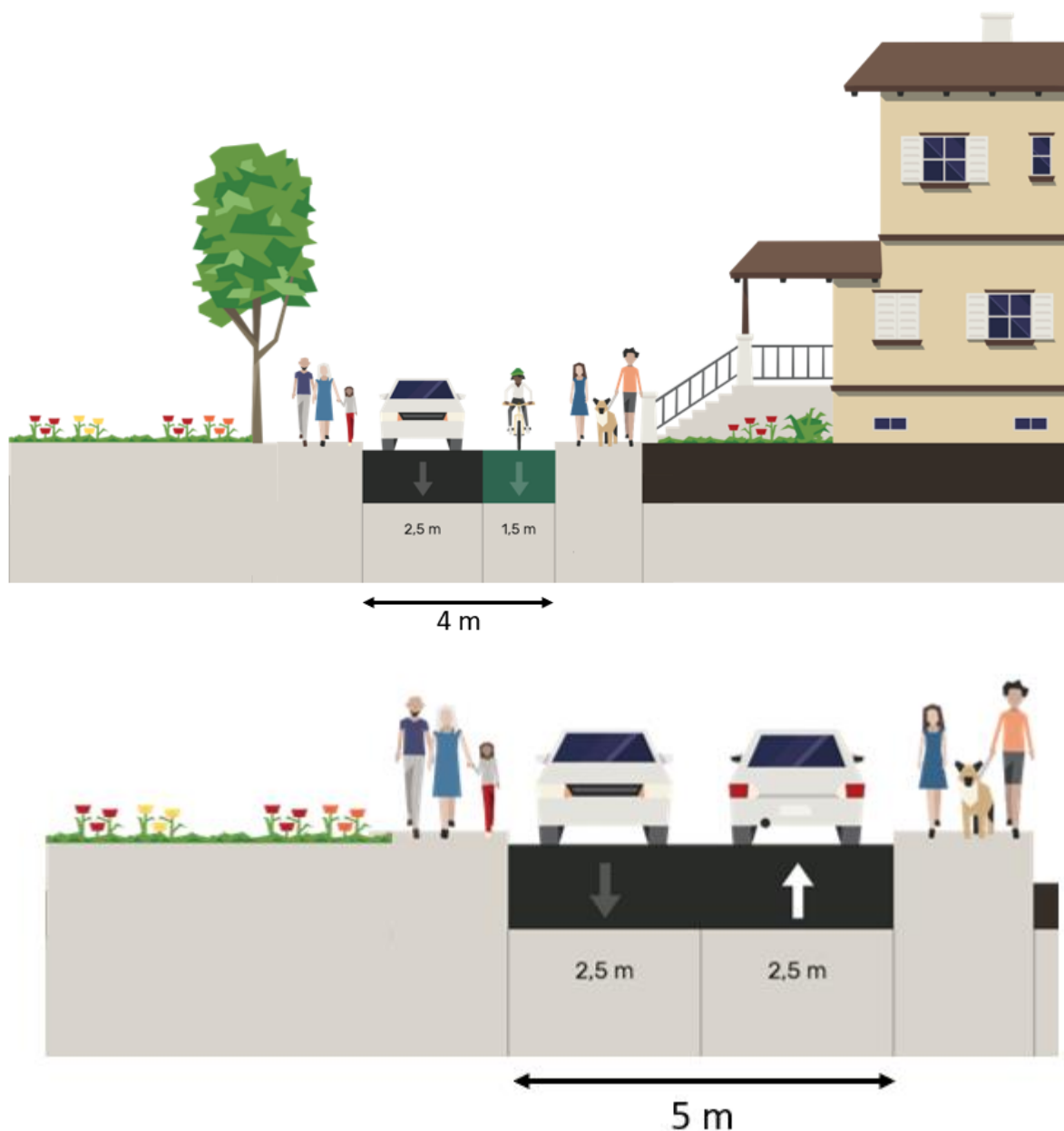
B. Voirie

Définition : Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).



Configuration :

- 1) Les voiries doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
 - Desservir plusieurs constructions d'habitation.
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager
- 3) Les matériaux utilisés ne doivent pas altérer la qualité et la quantité des eaux souterraines
- 4) Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile ne doivent pas avoir une largeur de chaussée inférieure à 4m.
- 5) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, d'une aire de retournement, pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).



ARTICLE UH14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en

respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com et de son annexe

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées autres que domestiques dont le rejet dans le réseau public est soumis à certaines conditions et à une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com.

En règle générale, les eaux pluviales sont collectées soit dans un réseau pluvial spécifique (système séparatif), soit dans le réseau d'assainissement collectif avec les eaux usées domestiques (système unitaire). Pour connaître les caractéristiques du système de collecte, le pétitionnaire est invité à contacter la Communauté de Communes Ternois Com.

Lorsque le système de collecte est insuffisant et/ou que la capacité du sol le permet, la Communauté de Communes peut imposer la réalisation d'ouvrage de régulation et/ou d'infiltration des eaux

pluviales. Dans le cas de l'infiltration, les conditions techniques et financières fixées par la Communauté de Communes doivent être remplies, une étude préalable de la capacité du sol à infiltrer doit notamment être menée.

Lorsque des conditions particulières sont en outre applicables à la conception et à l'établissement des installations privées sur une parcelle, la Communauté de Communes en informe le propriétaire à l'occasion de l'instruction du permis de construire.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est préconisée.

Les conditions de déversement des eaux pluviales sont précisées en annexe du règlement d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UH15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Partie III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU

■ Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'habitat mais peut également accueillir des commerces, services et des activités peu nuisantes et admissibles à proximité des habitations.

■ Secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour ces secteurs, il conviendra d'être compatible avec les orientations fixées, en termes d'implantation, de traitement environnemental des abords des constructions...

■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

-Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Clarence. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour les communes de Aumerval, Bailleul-les-Pernes, Bours, Floringhem, Fontaine-les-Hermans, Marest, Nédon, Nédonchel, Pernes, Pressy, Sachin, Sains-les-Pernes, Tangry et Valhuon.

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Lawe. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour la commune de La Thieufoye.

- Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- Un risque sismique (zone 2). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

■ Outils de protection sur la zone

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Chemins à préserver au titre de l'article	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et accès agricoles répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins et accès agricoles

L.151-38 du code de l'Urbanisme	doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.

Il est vivement conseillé de se reporter aux plans de zonage du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	
	Bureaux	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé

Rappel : Entre les dispositions du PPRI de la Clarence et de la Lawe et celles du présent règlement, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le pétitionnaire est invité à consulter ces documents avant tout projet.

ARTICLE 1AU1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdits, au sein de la zone 1AU :

- La création d'exploitations agricoles, à l'exception des activités de maraîchages
- La création d'activités industrielles
- La création d'entrepôts

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.
- Les antennes relais à moins de 250m des équipements publics.
- Les éoliennes verticales
- De transformer l'état initial des zones humides et des cours d'eau par affouillement, drainage, exhaussement du sol, dépôt divers (sauf dans le cas de travaux de confortation de berges) ou par plantation de peupleraies

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage de ces linéaires entraîne une replantation d'essences locales sur une distance équivalente.
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et aucun obstacle ne doit venir en obstruer le tracé. En conséquence, des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (celui-ci peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions, au sein de la zone 1AU :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à une revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.
- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination de commerces et activités de services (autorisés dans le tableau précédent) et de bureaux sont admis dans la mesure où (cumulatifs) :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont admis sous réserve d'être compatible avec la proximité des habitations, n'entraînant ainsi aucune nuisance notable.

- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- Les antennes relais sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans le paysage.
- Les éoliennes domestiques sont autorisées sous réserve d'être inférieure à 7 mètres.
- Les éoliennes autres que domestiques devront être implantées à au moins 1000 mètres des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 1AU4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Dispositions générales

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'il s'agit d'extension ou d'annexe, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

B. Règles d'implantation

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale pourra être implantée :

- A l'alignement d'une des constructions voisines,
- Avec un retrait de 5 à 10m.

ARTICLE 1AU5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

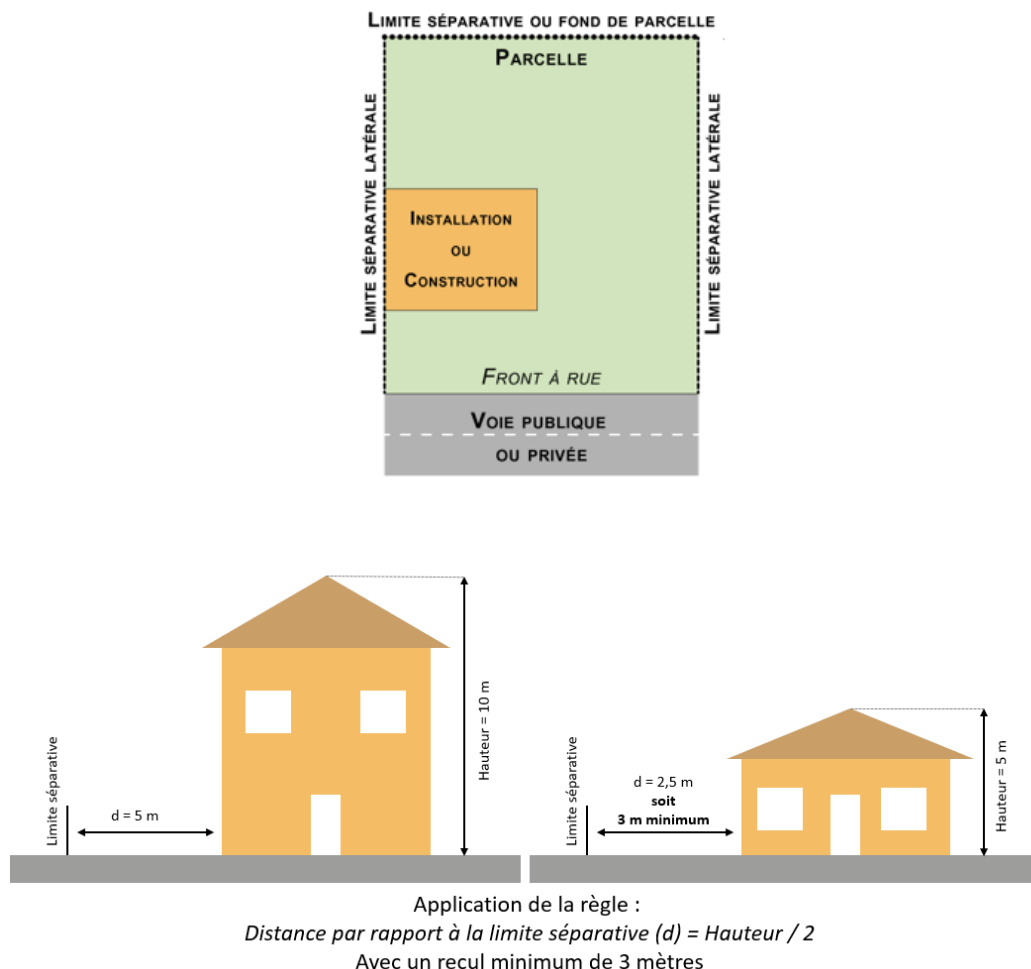
A. Dispositions générales

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation

Les constructions à usage d'habitation pourront être implantées :

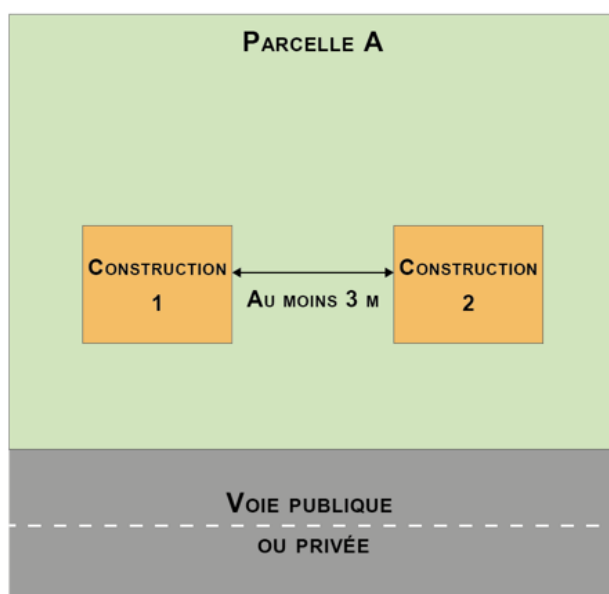
- En limite séparative
- Avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3m.



Les autres destinations (commerces, bureaux...) devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3m.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d’au moins 3 mètres 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 1AU7 : EMPRISE AU SOL

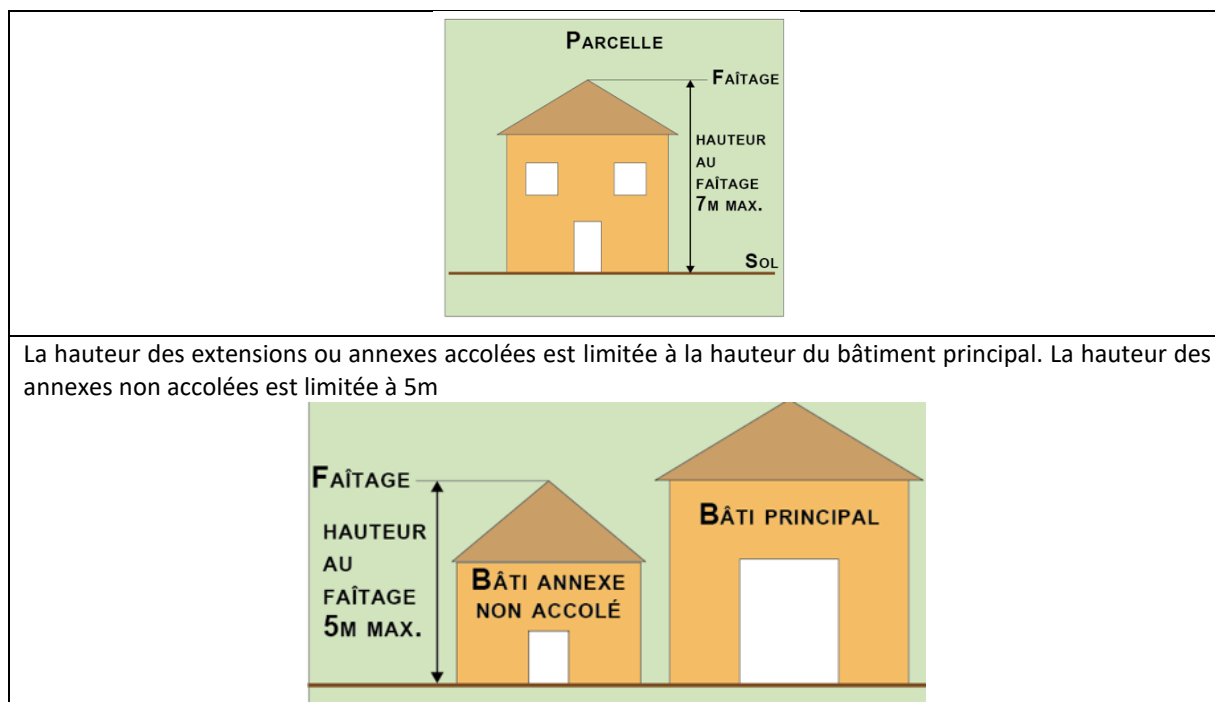
Non réglementé.

ARTICLE 1AU8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d’une construction ou d’une installation s’apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Les règles définies ci-dessous ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Zone 1AU		
Les constructions devront s’inscrire dans les hauteurs relatives suivantes : R, R+C ou R+1		
		
R	R+COMBLES	R+1 (COMBLES NON AMÉNAGEABLES)
En sus, elles ne pourront dépasser une hauteur de 7m au faitage		



2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

A. 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, 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 (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de matériaux de fortune

B. Dispositions particulières – Aspect extérieur des constructions

Façades : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec les constructions avoisinantes et devront être intégrées dans le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toitures : Les toitures terrasses et/ou plates sont interdites pour les nouvelles constructions. Les toitures plates et/ou terrasses sont en revanche autorisées sur les extensions et annexes.

Extensions et annexes : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec la construction principale et s'intégrer dans le paysage.

C. Dispositions particulières – Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat et ne doivent en aucun gêner la circulation en diminuant la visibilité. En cas de gêne constatée, des aménagements seront à prévoir.

Les clôtures ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 2m, qu'elles soient en façade ou en limite séparative). Elles pourront être constituées :

- En bois,
- D'un dispositif à claire-voie,
- D'un mur plein (mur, plaque béton) inférieur ou égal à 80 cm de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie composée d'essences locales,
- D'une haie composée d'essences locales.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AU10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

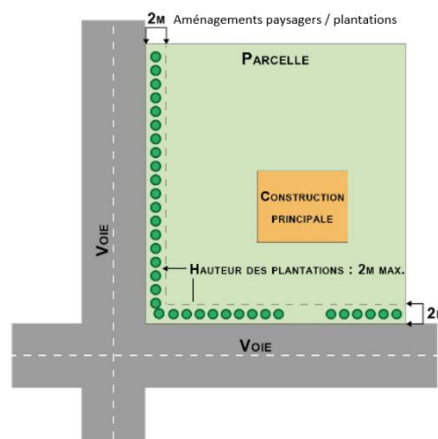
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

ARTICLE 1AU11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Les plantations et aménagements paysagers situés à l'angle de deux voies ne doivent pas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes. De ce fait, les plantations ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2m dans une bande de 2m le long des limites concernées par une intersection.



Les aires de stockage extérieures et installations techniques (transformateurs etc..) devront être masquées par des écrans de verdure ayant pour objectif de les dissimuler.

Dans les secteurs d'OAP, il conviendra d'aménager au moins 15% d'espaces verts au sein de la zone, dont 10% d'un seul tenant.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

A. Principes généraux

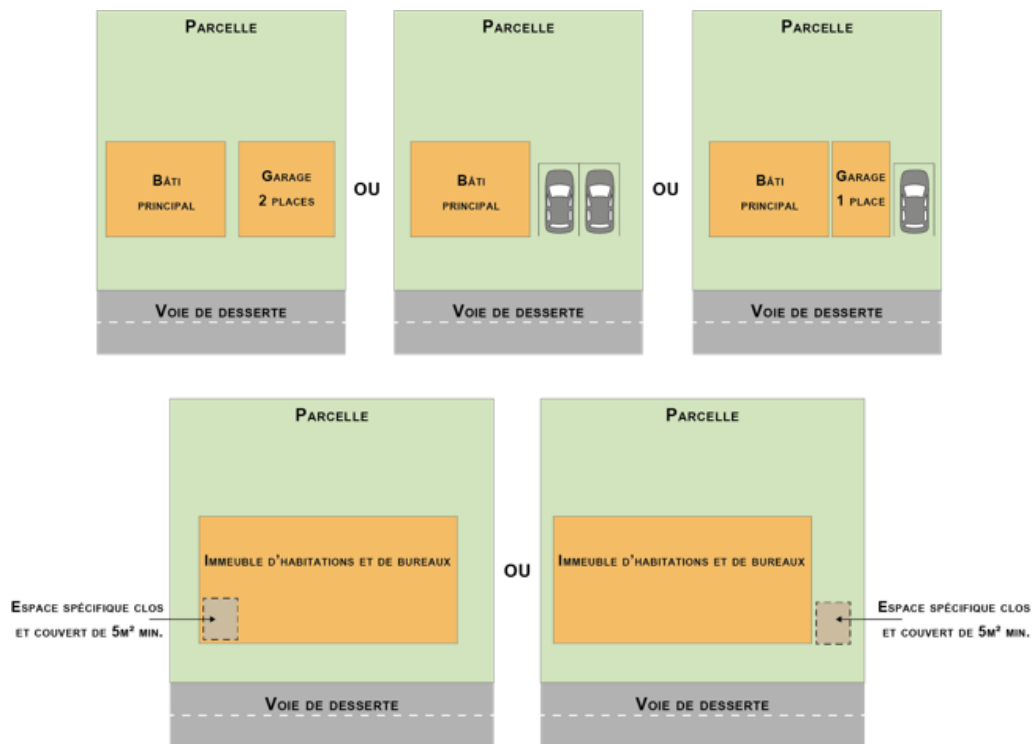
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

L'utilisation de revêtements perméables est préconisée.

B. Nombre de place de stationnement minimal exigé

Règles
Nouvelle construction à usage d'habitation et changement de destination
2 places de stationnement (garage compris) Il sera également prévu une place visiteur par tranche de 5 logements.
Tout autre destination ou sous destinations
Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées : - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs
Immeubles d'habitations et de bureaux
Il sera prévu un espace spécifique, clos et couvert, ne pouvant être inférieur à 5m ² . Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sous réserve d'être situé sur la même unité foncière.

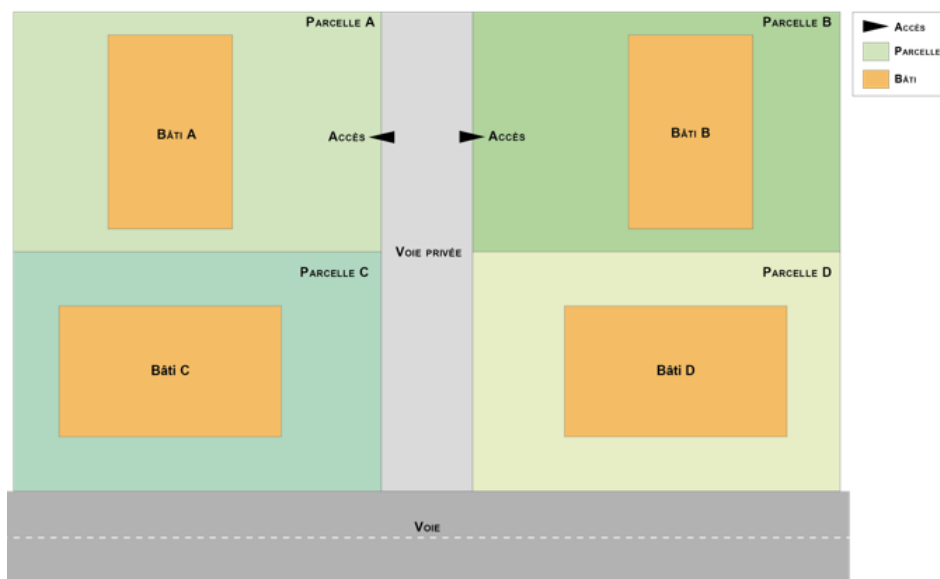


III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE 1AU13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Accès

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

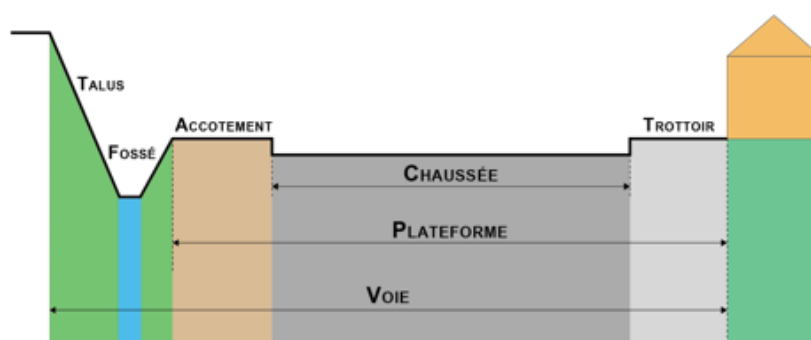


Configuration :

- 1) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- 2) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- 3) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- 4) Les accès devront présenter une largeur minimale de 3 mètres et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- 5) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.

B. Voirie

Définition : Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

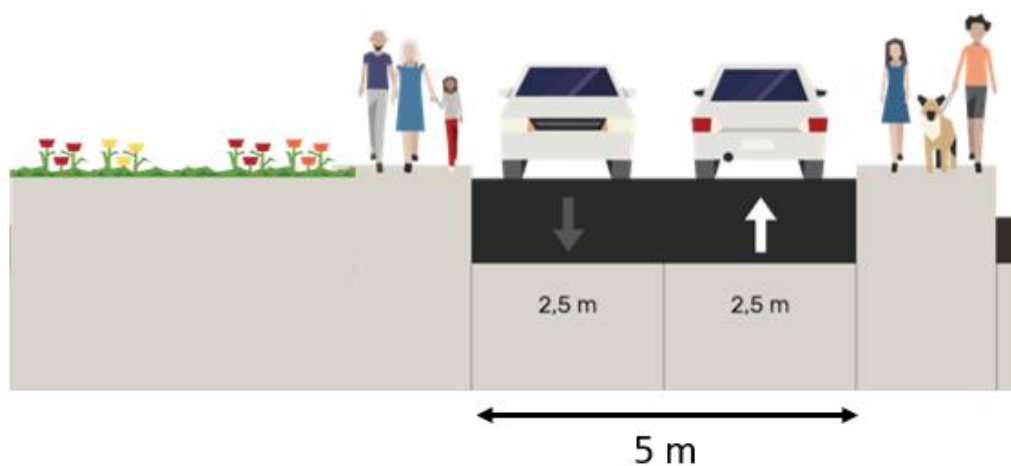
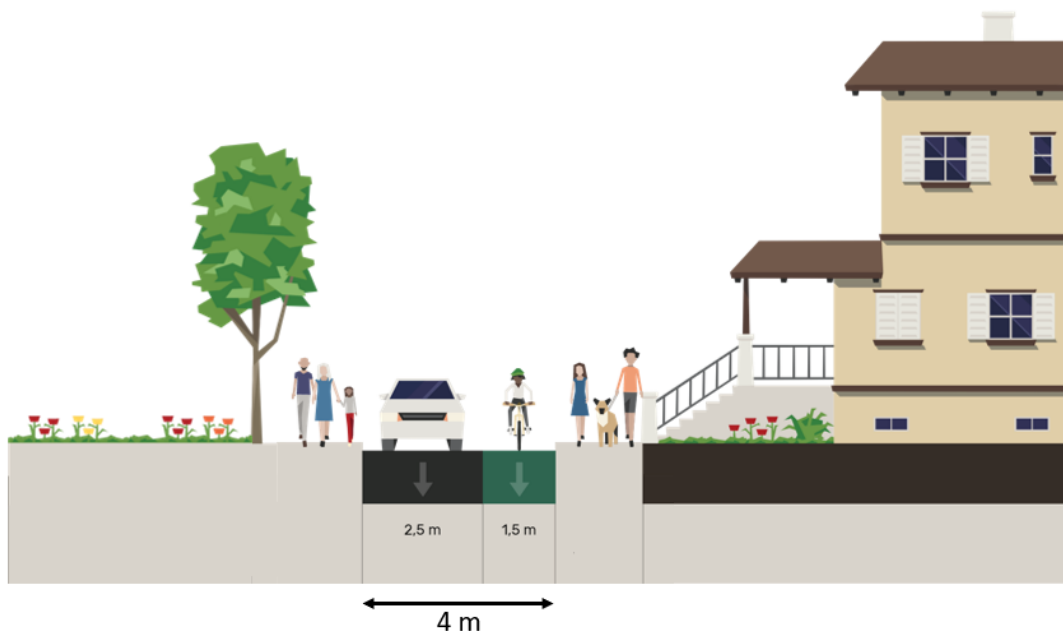


Configuration :

- 1) Les voiries doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
 - Desservir plusieurs constructions d'habitation.

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

- 2) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux (piéton et/ ou cyclable) et d'un traitement paysager. Ces cheminements doux pourront être à vocation unique (piste cyclable et trottoir) ou partagés (trottoir partagé).
- 3) Les matériaux utilisés ne doivent pas altérer la qualité et la quantité des eaux souterraines
- 4) Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile ne doivent pas avoir une largeur de chaussée inférieure à 4m.
- 5) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, d'une aire de retournement, pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).



A. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com et de son annexe

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalable sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées autres que domestiques dont le rejet dans le réseau public est soumis à certaines conditions et à une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com.

En règle générale, les eaux pluviales sont collectées soit dans un réseau pluvial spécifique (système séparatif), soit dans le réseau d'assainissement collectif avec les eaux usées domestiques (système unitaire). Pour connaître les caractéristiques du système de collecte, le pétitionnaire est invité à contacter la Communauté de Communes Ternois Com.

Lorsque le système de collecte est insuffisant et/ou que la capacité du sol le permet, la Communauté de Communes peut imposer la réalisation d'ouvrage de régulation et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Dans le cas de l'infiltration, les conditions techniques et financières fixées par la Communauté de Communes doivent être remplies, une étude préalable de la capacité du sol à infiltrer doit notamment être menée.

Lorsque des conditions particulières sont en outre applicables à la conception et à l'établissement des installations privées sur une parcelle, la Communauté de Communes en informe le propriétaire à l'occasion de l'instruction du permis de construire.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est préconisée.

Les conditions de déversement des eaux pluviales sont précisées en annexe du règlement d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 1AUE

■ Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'économie, notamment aux commerces, aux activités de loisirs, de restauration et d'hébergements.

La zone comprend un sous-secteur :

- Le sous-secteur 1AUer, qui correspond à l'aménagement commercial et de loisirs des abords du Kes West.

■ Secteurs concernés par des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour ces secteurs, il conviendra d'être compatible avec les orientations fixées, en termes d'implantation, de traitement environnemental des abords des constructions...

■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

-Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Clarence. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour les communes de Aumerval, Bailleul-les-Pernes, Bours, Floringhem, Fontaine-les-Hermans, Marest, Nédon, Nédonchel, Pernes, Pressy, Sachin, Sains-les-Pernes, Tangry et Valhuon.

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Lawe. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour la commune de La Thieuloye.

- Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- Un risque sismique (zone 2). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

■ Outils de protection sur la zone

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.

Il est vivement conseillé de se reporter aux plans de zonage du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	1AUE	1AUer
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé	Non autorisé
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Non autorisé	Autorisé sous conditions
	Hébergement		Non autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Restauration		Non autorisé
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs		

	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt		
	Bureaux	Autorisé sous conditions	
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	

Rappel : Entre les dispositions du PPRi de la Clarence et de la Lawe et celles du présent règlement, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le pétitionnaire est invité à consulter ces documents avant tout projet.

ARTICLE 1AUE1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdits, au sein de la zone 1AUE, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article précédent et suivant.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage de ces linéaires entraîne une replantation d'essences locales sur une distance équivalente.

ARTICLE 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions pour l'ensemble de la zone 1AUE et du sous-secteur :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à une revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.
- Les éoliennes autres que domestiques devront être implantées à au moins 1000 mètres des constructions à usage d'habitation.

Sont admis sous conditions au sein de la zone 1AUE :

- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination de commerces et activités de services, et de bureaux (autorisés dans le tableau précédent) sont admis dans la mesure où (cumulatifs) :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site

Sont admis sous conditions au sein de la zone 1AUer :

- La création, l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination de commerces et activités de services (autorisés dans le tableau précédent) sont admis dans la mesure où (cumulatifs) :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site

ARTICLE 1AUE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 1AUE4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Dispositions générales

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

B. Règles d'implantation

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale doit être implantée avec un retrait minimal de 8m par rapport à la voie.

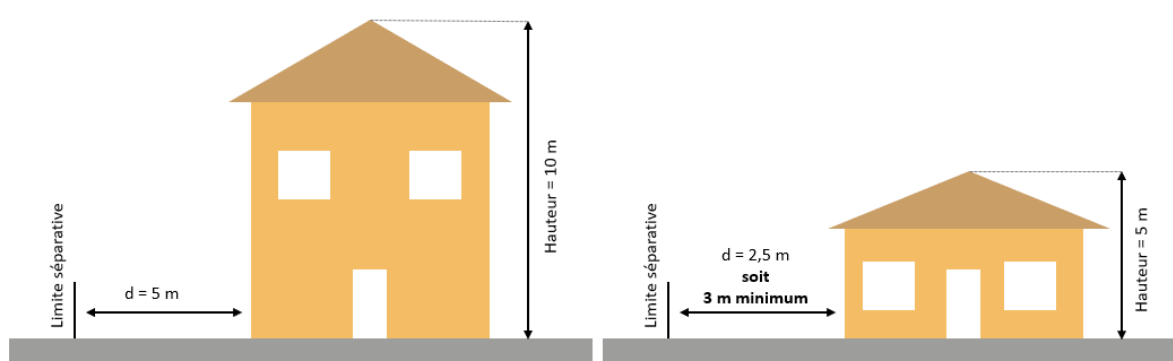
ARTICLE 1AUE5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Dispositions générales

- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

B. Règles d'implantation

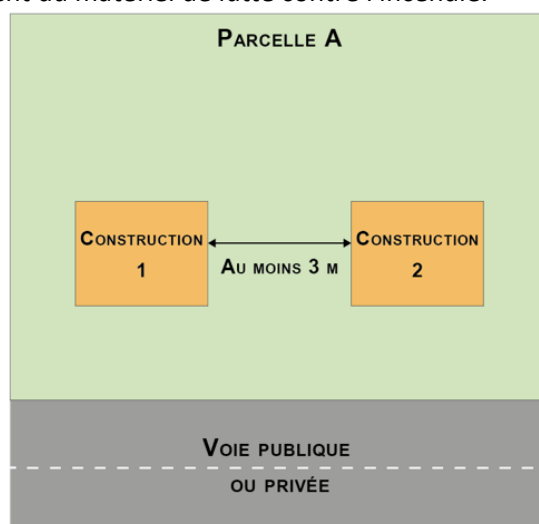
Les constructions devront être implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3m.



Application de la règle :
 $Distance\ par\ rapport\ à\ la\ limite\ séparative\ (d) = Hauteur / 2$
Avec un recul minimum de 3 mètres

ARTICLE 1AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 3 mètres 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.

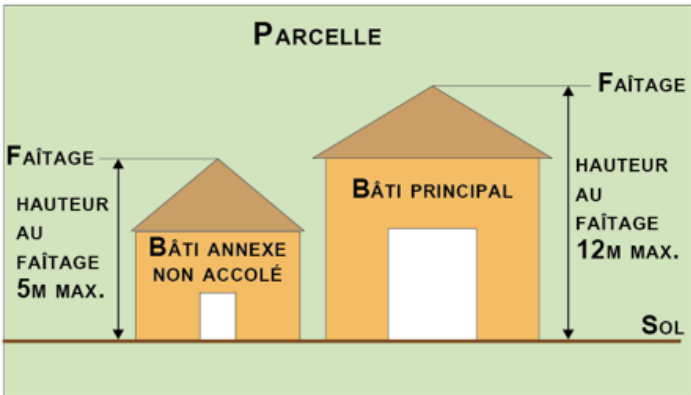


ARTICLE 1AUE7 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	1AUE
Toutes les destinations	Les constructions ne pourront dépasser une hauteur de 12m au faîtage. La hauteur des extensions ou annexes accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal. La hauteur des annexes non accolées est limitée à 5m. 

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUE9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

A. 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, 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 (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de matériaux de fortune

B. Dispositions particulières – Aspect extérieur des constructions

Façades : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec les constructions avoisinantes et devront être intégrées dans le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toitures : Les toitures terrasses et/ou plates sont interdites pour les nouvelles constructions à usage d'habitation. Les toitures plates et / ou terrasses sont en revanche autorisées sur les extensions et annexes.

Extensions et annexes : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec la construction principale et s'intégrer dans le paysage.

C. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat et ne doivent en aucun gêner la circulation en diminuant la visibilité. En cas de gêne constatée, des aménagements seront à prévoir.

Les clôtures ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 2m, qu'elles soient en façade ou en limite séparative). Elles pourront être constituées :

- En bois
- D'un dispositif à claire-voie
- D'une haie composée d'essences locales

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUE10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

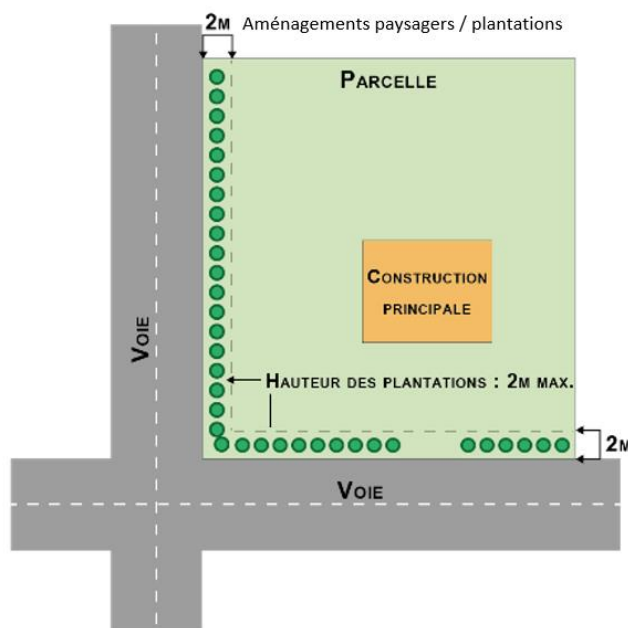
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

ARTICLE 1AUE11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Les plantations et aménagements paysagers situés à l'angle de deux voies ne doivent pas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes. De ce fait, les plantations ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2m dans une bande de 2m le long des limites concernées par une intersection.



Les dépôts, aires de stockage extérieures et installations techniques (transformateurs etc..) devront être masquées par des écrans de verdure ayant pour objectif de les dissimuler.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.

ARTICLE 1AUE12 : STATIONNEMENT

A. Principes généraux

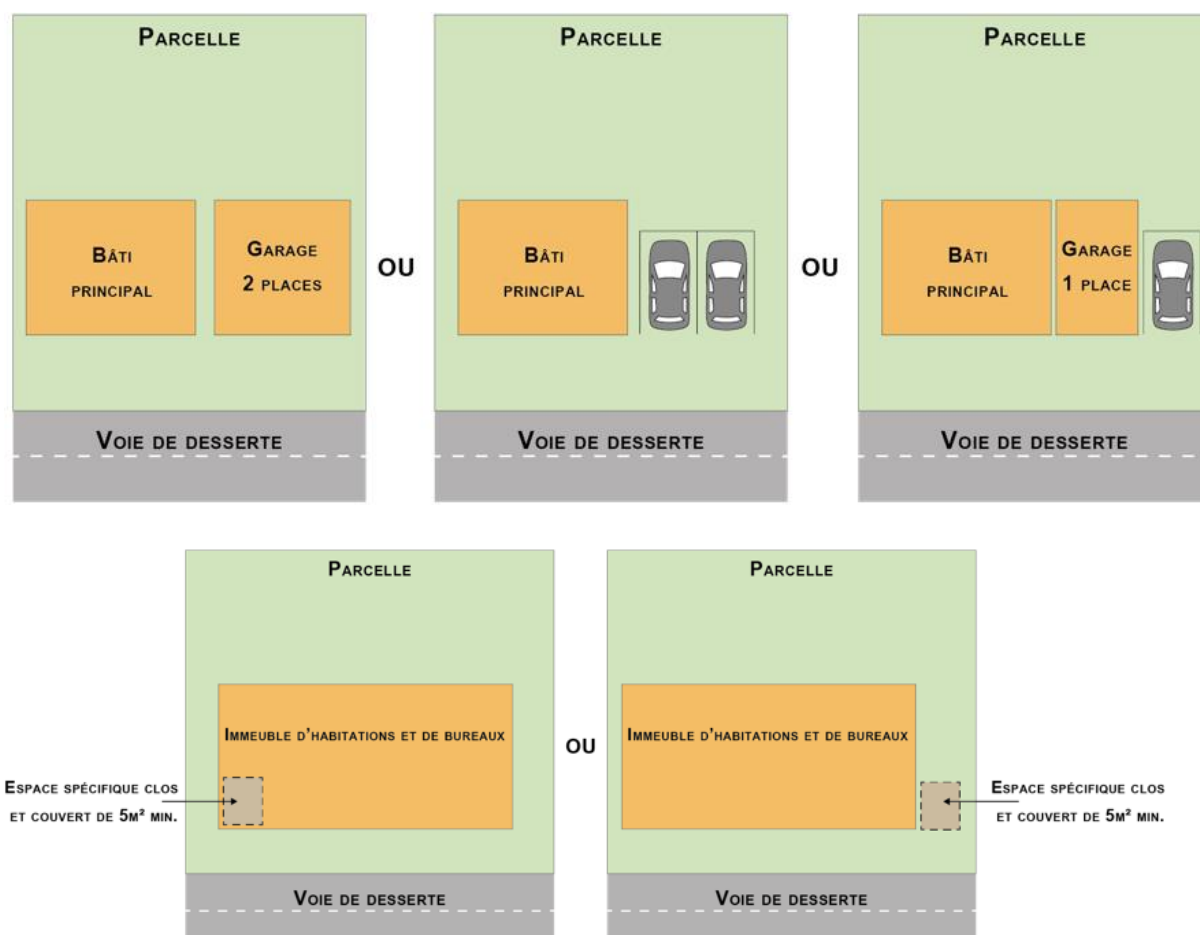
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

L'utilisation de revêtements perméables et/ou de matériaux drainants est favorisée pour la réalisation de nouveaux parkings.

B. Nombre de place de stationnement minimal exigé

Règles
Toutes destinations ou sous-destinations
Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées : - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs
Immeubles de bureaux
Il sera prévu un espace spécifique, clos et couvert, ne pouvant être inférieur à 5m². Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sous réserve d'être situé sur la même unité foncière.
Bornes de recharge électrique
Pour toutes les destinations de construction, il est imposé une borne de recharge électrique pour 35 places de stationnement.

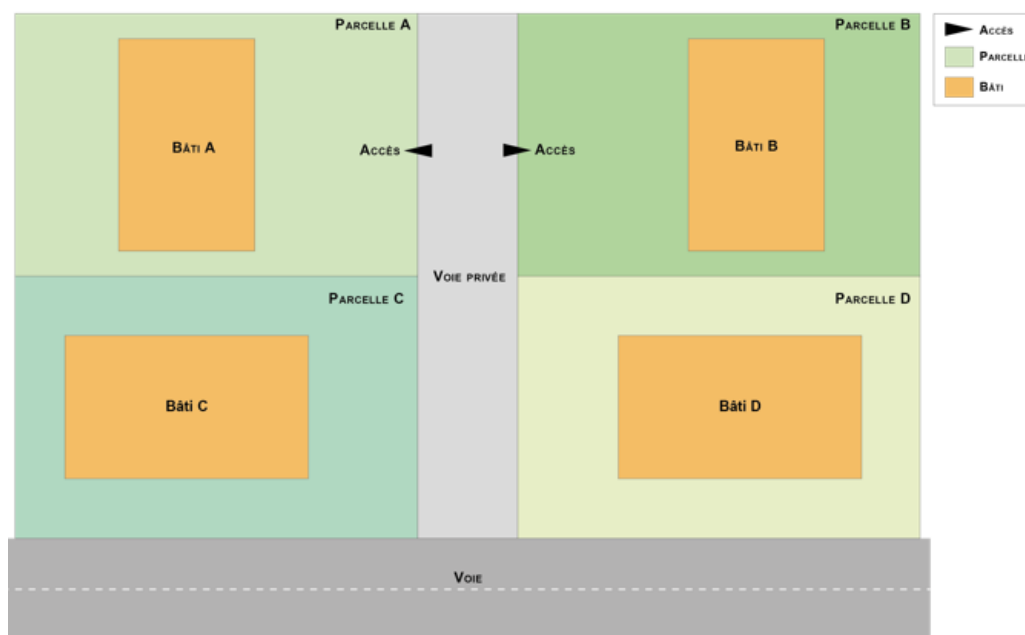


III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE 1AUE13 : DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Accès

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



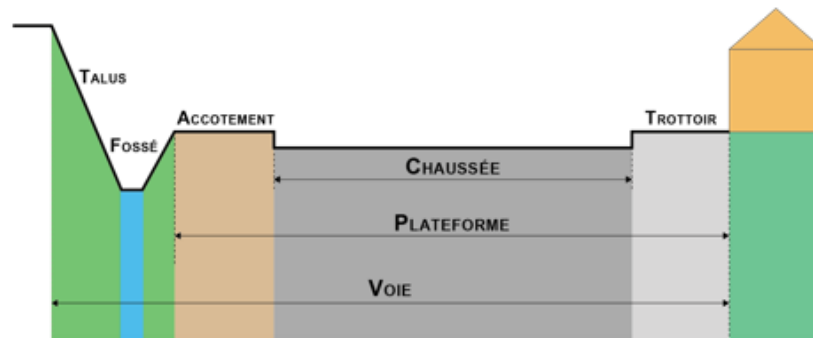
Configuration :

- 1) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- 2) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- 3) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

- 4) Les accès devront présenter une largeur minimale de 3 mètres et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- 5) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.

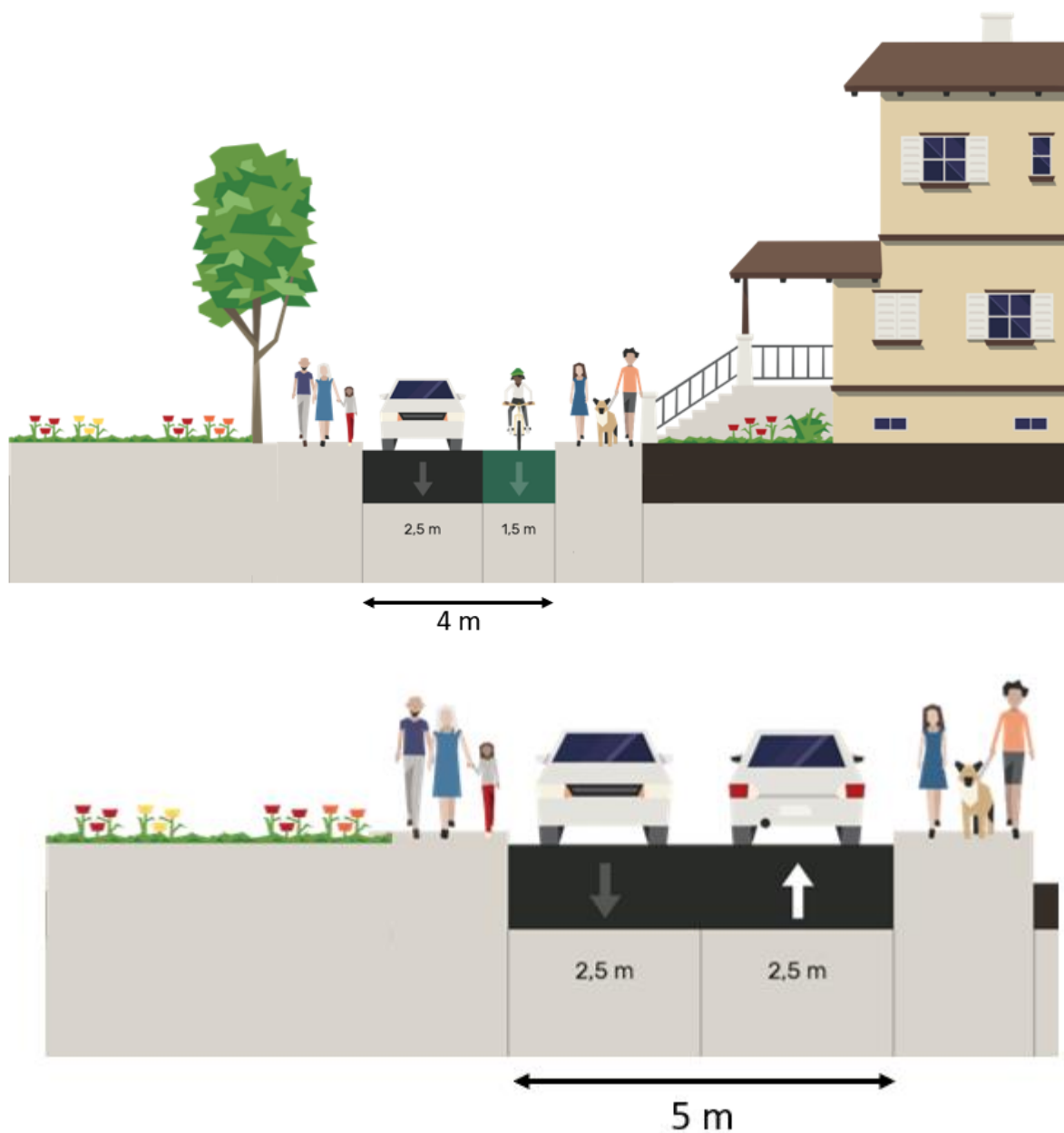
B. Voirie

Définition : Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).



Configuration :

- 1) Les voiries doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
 - Desservir plusieurs constructions d'habitation.
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux (piéton et/ ou cyclable) et d'un traitement paysager. Ces cheminements doux pourront être à vocation unique (piste cyclable et trottoir) ou partagés (trottoir partagé).
- 3) Les matériaux utilisés ne doivent pas altérer la qualité et la quantité des eaux souterraines
- 4) Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile ne doivent pas avoir une largeur de chaussée inférieure à 4m.
- 5) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, d'une aire de retournement, pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).



ARTICLE 1AUE14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com et de son annexe

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées autres que domestiques dont le rejet dans le réseau public est soumis à certaines conditions et à une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com.

En règle générale, les eaux pluviales sont collectées soit dans un réseau pluvial spécifique (système séparatif), soit dans le réseau d'assainissement collectif avec les eaux usées domestiques (système unitaire). Pour connaître les caractéristiques du système de collecte, le pétitionnaire est invité à contacter la Communauté de Communes Ternois Com.

Lorsque le système de collecte est insuffisant et/ou que la capacité du sol le permet, la Communauté de Communes peut imposer la réalisation d'ouvrage de régulation et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Dans le cas de l'infiltration, les conditions techniques et financières fixées par la Communauté de Communes doivent être remplies, une étude préalable de la capacité du sol à infiltrer doit notamment être menée.

Lorsque des conditions particulières sont en outre applicables à la conception et à l'établissement des installations privées sur une parcelle, la Communauté de Communes en informe le propriétaire à l'occasion de l'instruction du permis de construire.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est préconisée.

Les conditions de déversement des eaux pluviales sont précisées en annexe du règlement d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AUE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Partie IV – Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

■ Caractère de la zone

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

La zone comprend quatre sous-secteurs :

- Le secteur Ap qui correspond à un secteur de la zone agricole présentant des enjeux naturels,
- Le secteur Am qui correspond à un secteur de la zone agricole dédié à la méthanisation,
- Le secteur Ae qui correspond à un secteur de la zone agricole présentant des enjeux économiques.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Clarence.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour les communes de Aumerval, Bailleul-les-Pernes, Bours, Floringhem, Fontaine-les-Hermans, Marest, Nédon, Nédonchel, Pernes, Pressy, Sachin, Sains-les-Pernes, Tangry et Valhuon.

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Lawe.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour la commune de La Thieuloye.

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées).** Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa nul à faible).** Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Un risque sismique (zone 2).** Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- **Un risque de cavités souterraines.** Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Un risque industriel,** par la présence de sites potentiellement pollués (BASIAS) et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

■ Outils de protection sur la zone

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et accès agricoles répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins et accès agricoles doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Accès agricoles à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte aux accès agricoles. En cas de constructions ou d'installations à proximité de cet accès, une distance nécessaire au passage des engins agricoles devra être conservée.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.
Cours d'eau à protéger et fossés à créer au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours existants et des fossés créés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
Éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.	Sont autorisés : - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
Périmètre de protection de 500m autour du monument historique	Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France seront à respecter dans le cadre de tout projet.

Il est vivement conseillé de se reporter aux plans de zonage du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	A et Ap	Am	Ae
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Exploitation forestière		Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions		
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions		
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	Non autorisé		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	Non autorisé		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt			
	Bureaux			
	Centre de congrès et d'exposition			

Rappel : Entre les dispositions du PPRi de la Clarence et de la Lawe et celles du présent règlement, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le pétitionnaire est invité à consulter ces documents avant tout projet.

ARTICLE A1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdits, au sein de la zone A, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article précédent et suivant.

Il est également interdit de transformer l'état initial des zones humides et des cours d'eau par affouillement, drainage, exhaussement du sol, dépôt divers (sauf dans le cas de travaux de confortation de berges) ou par plantation de peupleraies.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Élément de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de procéder à la démolition d'un édifice protégé, à l'exception de raisons de sécurité.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage de ces linéaires entraîne une replantation d'essences locales sur une distance équivalente.
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et aucun obstacle ne doit venir en obstruer le tracé. En conséquence, des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (celui-ci peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Accès agricole à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte aux accès agricoles. En cas de constructions ou d'installations à proximité de cet accès, une distance nécessaire au passage des engins agricoles devra être conservée.
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des cours d'eau. De ce fait, l'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, pour l'ensemble de la zone et des sous-secteurs :

- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et d'installations indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées
- Les antennes relais sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans le paysage.
- Les éoliennes sont admises sous réserve de prendre en compte les orientations d'aménagement et de programmation (cf. OAP Eoliennes). Elles devront être implantées à au moins 1000 mètres des constructions à usage d'habitation (sauf les éoliennes domestiques).

Sont admis, au sein de la zone A et sous-secteur Ap :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à une revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants et dans le respect des règles d'emprise au sol fixées. Les extensions et annexes sont admises sous réserve d'être liées à une construction existante.
- Les extensions et annexes des constructions d'habitation sont admises sous réserve d'être liées à une construction existante à l'approbation du PLUi et dans le respect des règles d'emprise au sol fixées.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime)
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis, au sein du sous-secteur Am et Ae :

- Les extensions et annexes, sous réserve d'être liées à l'activité existante sur le site et de respecter les règles d'emprise au sol fixées.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)</i>	
Elément de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Sont autorisés : - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Non réglementé.

II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

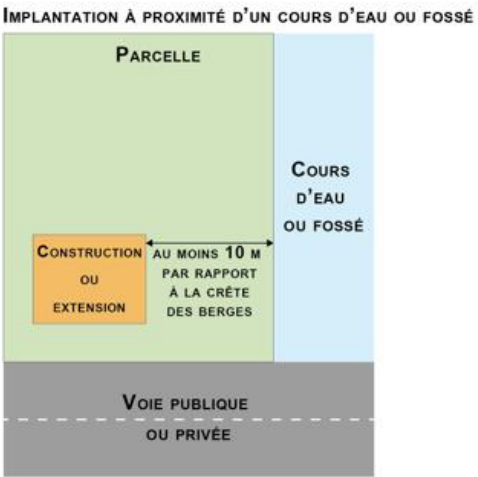
1. *Volumétrie et implantation des constructions*

A. Dispositions générales

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation

	A / Ap	Ae	Am
Construction agricole et autres destinations	Les constructions devront respecter un recul de 10m minimum. Ce retrait est porté à 15m minimum lorsqu'il s'agit d'une route départementale. Les extensions et annexes devront avoir un recul au moins identique à celui de la construction.		Les extensions et annexes devront avoir un recul au moins égal à celui de la construction.

Construction à usage d'habitation	Les constructions pourront être implantées en retrait, en respectant une bande de retrait entre 5 et 10m.	/	/
Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)			
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Les constructions et installations devront être implantées à au moins 10m.  IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSÉ PARCELLE CONSTRUCTION OU EXTENSION AU MOINS 10 M PAR RAPPORT À LA CRÊTE DES BERGES COURS D'EAU OU FOSSÉ VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE		

ARTICLE A5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Dispositions générales

- Dans le cas de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

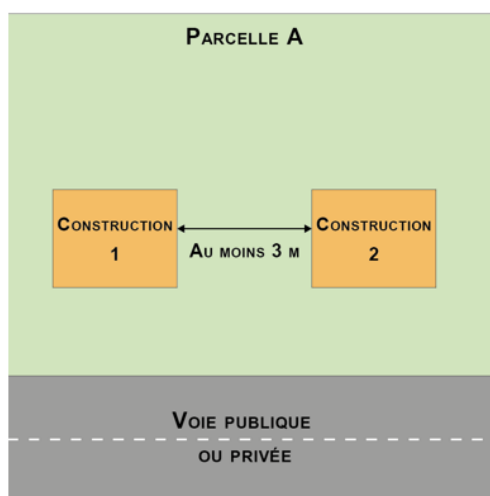
B. Règles d'implantation

	A / Ap	Ae	Am
Construction agricole et autres destinations	Les constructions agricoles pourront être implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3m.		Non réglementé.
Construction agricole en limite de zones urbaines	Un retrait de 20m minimum devra être observé par rapport aux limites de zones urbaines.		Non réglementé.
Construction à usage d'habitation	Les constructions pourront être implantées : en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à la	/	/

	moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3m. Les extensions et annexes pourront être implantées en limite séparative ou avec un retrait d'1m minimum.		
--	--	--	--

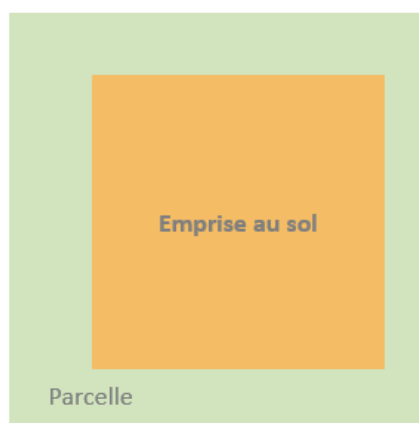
ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 3 mètres 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 A7 : EMPRISE AU SOL

	A	Ap	Ae	Am
Autres destinations	Non réglementé.		L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes est limitée à 500 m ² .	Non réglementé.
Construction à usage d'habitation	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière. L'emprise au sol des extensions est limitée à 50m ² . L'emprise au sol des annexes est limitée à 30m ² .		/	/



Application de la règle :
L'emprise au sol ne peut excéder 50% de l'unité foncière
Soit : unité foncière de 100m² = emprise au sol ≤ 50 m².

ARTICLE A8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	A	Ap	Ae	Am
Construction agricole	La hauteur des constructions est limitée à 15m au faitage.	La hauteur des constructions est limitée à 12m au faitage.	La hauteur des constructions est limitée à 15m au faitage.	
Construction à usage d'habitation	La hauteur des constructions est limitée à 7m au faitage. Les extensions et annexes accolées sont limitées à la hauteur du bâtiment principal. Les annexes non accolées sont limitées à 5m.		Les extensions et annexes accolées sont limitées à la hauteur du bâtiment principal. Les annexes non accolées sont limitées à 5m.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres destinations.	La hauteur des constructions est limitée à 12m au faitage.		/	/

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

A. 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, 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 (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de matériaux de fortune
- L'utilisation de tôles ondulées et/ou dégradées.

Pour toute réalisation de bâtiments agricoles, il est recommandé de réaliser une étude de faisabilité pour l'apport en énergies renouvelables

B. Dispositions particulières – Aspect extérieur des constructions à usage d'habitation

Façades : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec les constructions avoisinantes et devront être intégrées dans le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toitures : Les toitures terrasses et/ou plates sont interdites pour les nouvelles constructions. Les toitures plates et/ou terrasses sont en revanche autorisées sur les extensions et annexes.

Extensions et annexes : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec la construction principale et s'intégrer dans le paysage.

C. Dispositions particulières – Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat et ne doivent en aucun gêner la circulation en diminuant la visibilité. En cas de gêne constatée, des aménagements seront à prévoir.

Les clôtures ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 2m, qu'elles soient en façade ou en limite séparative). Elles pourront être constituées :

- En bois
- D'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales
- D'un mur plein (mur, plaque béton) inférieur ou égal à 80 cm de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie composée d'essences locales,
- D'une haie composée d'essences locales,
- De plaques bétons. Dans ce cas, elles devront obligatoirement être dissimulées en les doublant, par l'extérieur, d'une haie. De ce fait, les plaques bétons ne pourront pas être posées en limite de propriété.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

ARTICLE A10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

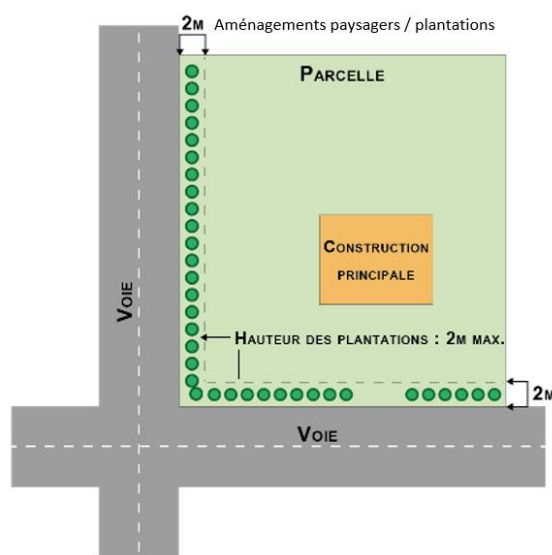
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

ARTICLE A11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

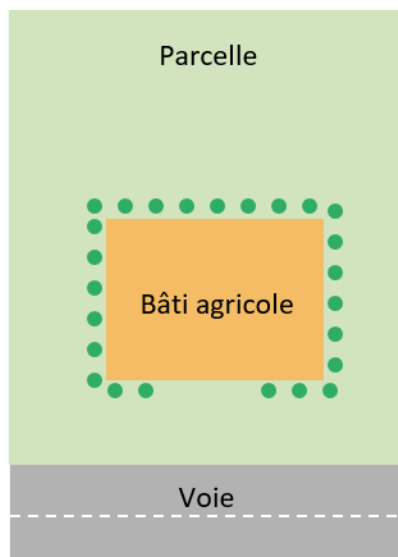
Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Les plantations et aménagements paysagers situés à l'angle de deux voies ne doivent pas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes. De ce fait, les plantations ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2m dans une bande de 2m le long des limites concernées par une intersection.



Les dépôts, aires de stockage extérieures, poches d'eau et installations techniques devront être obligatoirement masquées par des écrans de verdure ayant pour objectif de les dissimuler.

Les nouvelles constructions devront être entourées d'aménagements paysagers afin de les intégrer au paysage environnant. Cette disposition n'est pas applicable aux serres.



Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Dans le cadre de plantation de peupleraies, un recul de 8m devra être observé par rapport au cours d'eau.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage de ces linéaires entraîne une replantation d'essences locales sur une distance équivalente. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

A. Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

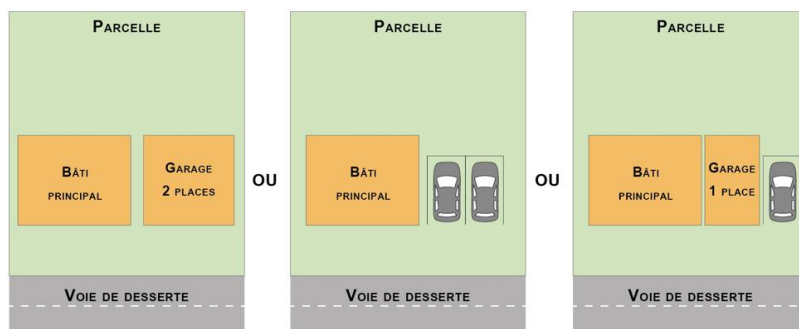
Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

L'utilisation de revêtements perméables est favorisée.

B. Nombre de place de stationnement minimal exigé

Sous-secteurs	Règles
Nouvelle construction à usage d'habitation et changement de destination	
A et Ap	2 places de stationnement (garage compris)

Tout autre destination ou sous destinations	
A et ensemble des sous-secteurs	Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées : - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

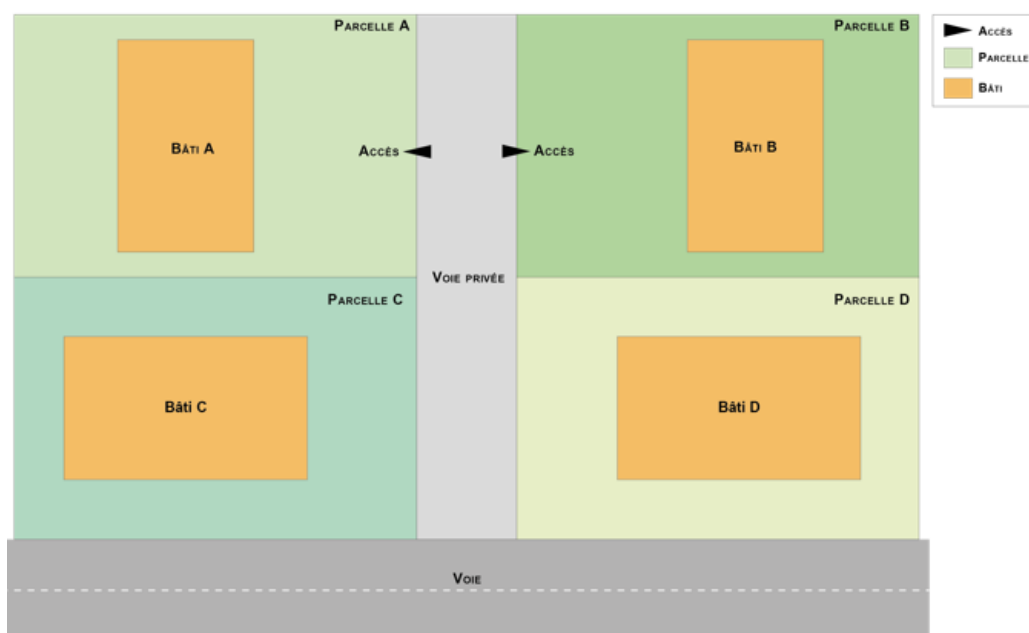


III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE A13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. Accès

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

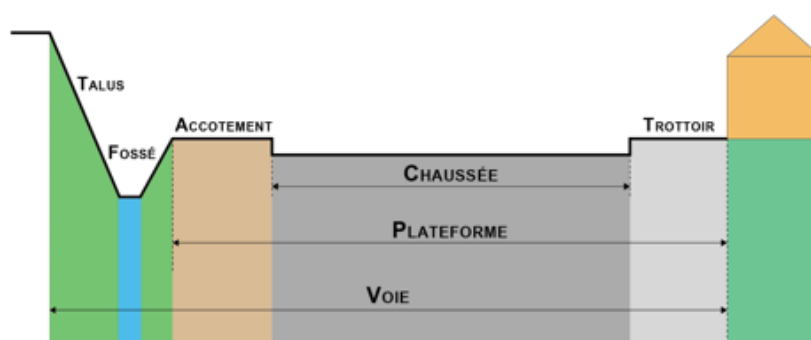


Configuration :

- 1) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- 2) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- 3) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- 4) Les accès devront présenter une largeur minimale de 3 mètres et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- 5) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.

B. Voirie

Définition : Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

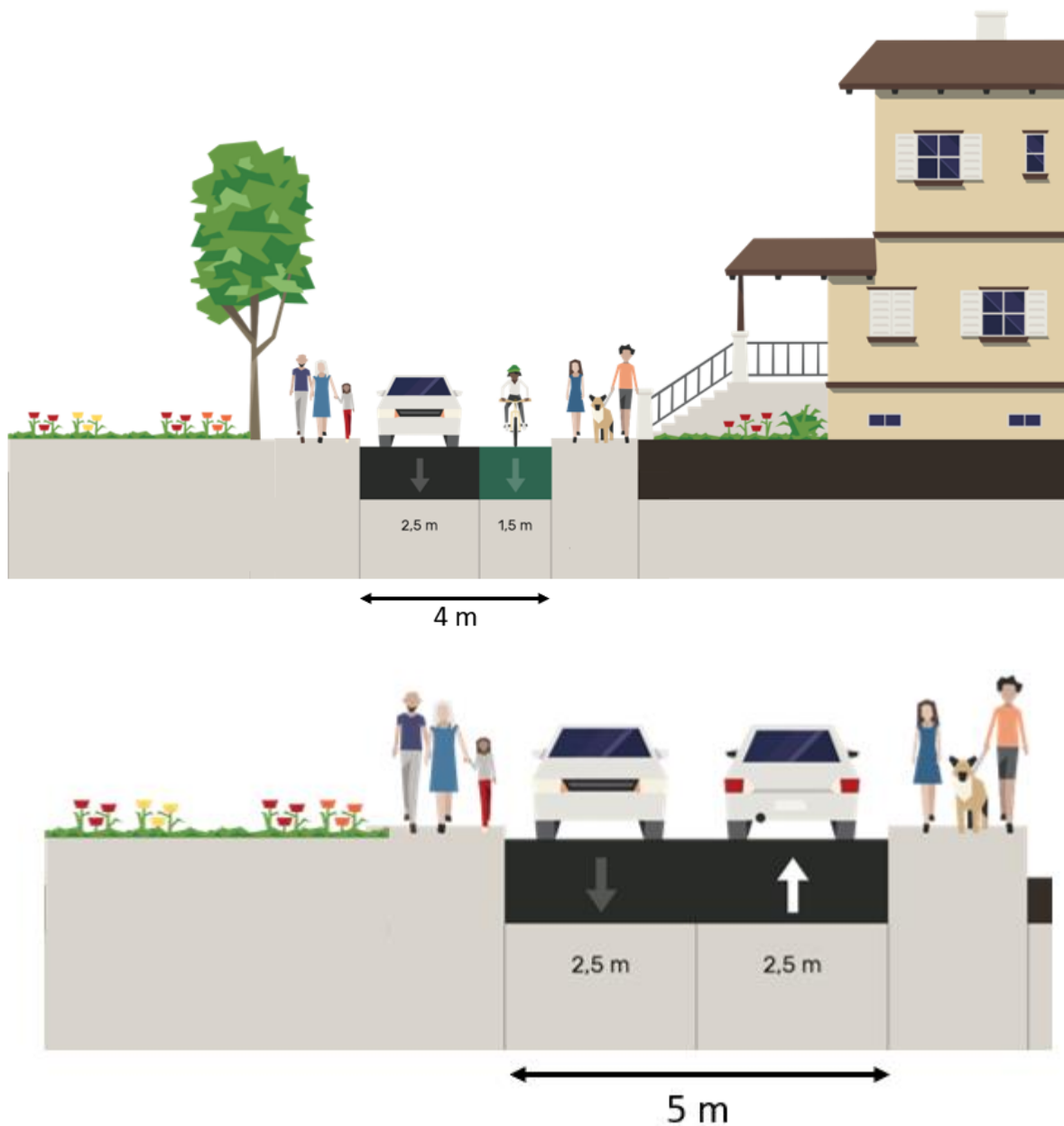


Configuration :

- 1) Les voiries doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
 - Desservir plusieurs constructions d'habitation.

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

- 2) Les matériaux utilisés ne doivent pas altérer la qualité et la quantité des eaux souterraines
- 3) Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile ne doivent pas avoir une largeur de chaussée inférieure à 4m.
- 4) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, d'une aire de retournement, pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).



A. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com et de son annexe

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées autres que domestiques dont le rejet dans le réseau public est soumis à certaines conditions et à une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com.

En règle générale, les eaux pluviales sont collectées soit dans un réseau pluvial spécifique (système séparatif), soit dans le réseau d'assainissement collectif avec les eaux usées domestiques (système unitaire). Pour connaître les caractéristiques du système de collecte, le pétitionnaire est invité à contacter la Communauté de Communes Ternois Com.

Lorsque le système de collecte est insuffisant et/ou que la capacité du sol le permet, la Communauté de Communes peut imposer la réalisation d'ouvrage de régulation et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Dans le cas de l'infiltration, les conditions techniques et financières fixées par la Communauté de Communes doivent être remplies, une étude préalable de la capacité du sol à infiltrer doit notamment être menée.

Lorsque des conditions particulières sont en outre applicables à la conception et à l'établissement des installations privées sur une parcelle, la Communauté de Communes en informe le propriétaire à l'occasion de l'instruction du permis de construire.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est préconisée.

Les conditions de déversement des eaux pluviales sont précisées en annexe du règlement d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone N

■ Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la préservation des milieux naturels et des paysages.

La zone comprend un sous-secteur :

- Le secteur NI, qui correspond à une zone naturelle à vocation de loisirs.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Clarence.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour les communes de Aumerval, Bailleul-les-Pernes, Bours, Floringhem, Fontaine-les-Hermans, Marest, Nédon, Nédonchel, Pernes, Pressy, Sachin, Sains-les-Pernes, Tangry et Valhuon.

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Lawe.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour la commune de La Thieuloye.

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées).** Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa nul à faible).** Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Un risque sismique (zone 2).** Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- **Un risque de cavités souterraines.** Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Un risque industriel,** par la présence de sites potentiellement pollués (BASIAS) et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme est également identifié, sur la commune de Pernes.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

■ Outils de protection sur la zone

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours existants et des fossés créés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.
Eléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.	Sont autorisés : - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
Périmètre de protection de 500m autour du monument historique	Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France seront à respecter dans le cadre de tout projet.
Espaces boisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés identifiés au plan de zonage ne pourront être autorisés dans les cas de figure suivants : si la santé des arbres le nécessite, nécessité de réaliser un accès (sous réserve de l'impossibilité de le réaliser ailleurs), afin d'œuvrer pour la sécurité. En sus, tout arbre abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

Il est vivement conseillé de se reporter aux plans de zonage du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1 – Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	N	NI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé	Non autorisé
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé	Non autorisé
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé	
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Autres équipements recevant du public		Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt		
	Bureaux		
	Centre de congrès et d'exposition		

Rappel : Entre les dispositions du PPRI de la Clarence et de la Lawe et celles du présent règlement, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le pétitionnaire est invité à consulter ces documents avant tout projet.

ARTICLE N1 : LES USAGES, AFFECTATIONS DE SOLS ET CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdits, au sein de la zone N, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article précédent et suivant.

Il est également interdit de transformer l'état initial des zones humides et des cours d'eau par affouillement, drainage, exhaussement du sol, dépôt divers (sauf dans le cas de travaux de confortation de berges) ou par plantation de peupleraies

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Elément de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de procéder à la démolition d'un édifice protégé, à l'exception de raisons de sécurité.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage de ces linéaires entraîne une replantation d'essences locales sur une distance équivalente.
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et aucun obstacle ne doit venir en obstruer le tracé. En conséquence, des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (celui-ci peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Accès agricole à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte aux accès agricoles. En cas de constructions ou d'installations à proximité de cet accès, une distance nécessaire au passage des engins agricoles devra être conservée.
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des cours d'eau. De ce fait, l'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
Espaces boisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de couper et/ou abattre des arbres dans les espaces boisés identifiés au plan de zonage. Cela n'est autorisé que dans les cas de figure suivants : si la santé des arbres le nécessite, nécessité de réaliser un accès (sous réserve de l'impossibilité de le réaliser ailleurs), afin d'œuvrer pour la sécurité. En sus, tout arbre abattu doit être remplacé au plus près (sauf en

	cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.
Secteur à protéger en raison de la richesse écologique du sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'Urbanisme	L'activité extractive est autorisée. Seules les extensions des bâtiments existants à l'approbation du PLUi sont autorisées.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, au sein de la zone N :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à une revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.
- Les extensions et annexes des constructions d'habitation sont admises sous réserve d'être liées à une construction existante à l'approbation du PLUi et dans le respect des règles d'emprise au sol fixées.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les antennes relais sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans le paysage.
- Les éoliennes sont admises sous réserve de prendre en compte les orientations d'aménagement et de programmation (cf. OAP Eoliennes). Elles devront être implantées à au moins 1000 mètres des constructions à usage d'habitation(sauf les éoliennes domestiques).

Sont admis, au sein du sous-secteurs NI :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à une revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.
- Les équipements sportifs ainsi que leurs extensions, dans le respect des règles d'emprise au sol fixées.
- Les antennes relais sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans le paysage.
- Les éoliennes sont admises sous réserve de prendre en compte les orientations d'aménagement et de programmation (cf. OAP Eoliennes). Elles devront être implantées à au moins 1000 mètres des constructions à usage d'habitation(sauf les éoliennes domestiques).

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
	Sont autorisés : - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination

Élément de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
Secteur à protéger en raison de la richesse écologique du sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'Urbanisme	L'activité extractive est autorisée. Seules les extensions des bâtiments existants à l'approbation du PLUi sont autorisées.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE N4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Dispositions générales

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation

Au sein de la zone N, les extensions et annexes devront avoir un recul au moins identique à celui de la construction.

Le sous-secteur NI n'est pas réglementé.

ARTICLE N5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Dispositions générales

- Dans le cas de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hormis celles citées ci-dessous.

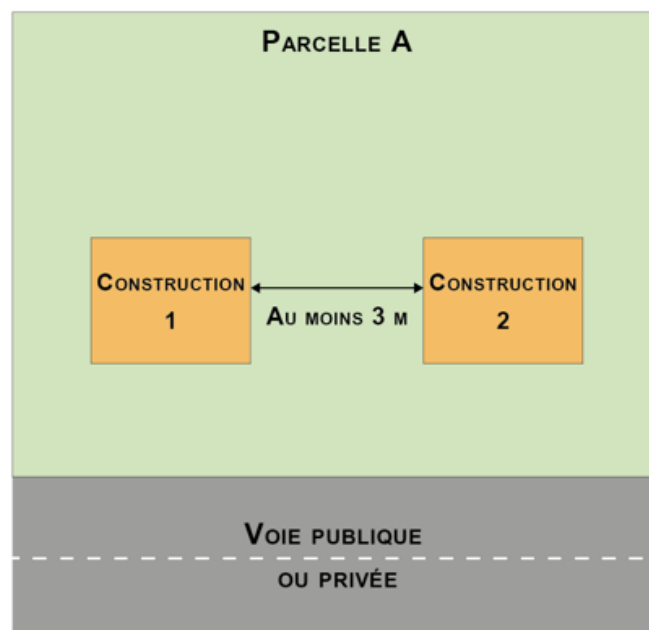
B. Règles d'implantation

Au sein de la zone N, les extensions et annexes devront avoir un recul au moins identique à celui de la construction.

Au sein du sous-secteur NI, les équipements sportifs ainsi que leurs extensions pourront être implantés en limite séparative ou en retrait. Cependant, si la construction borde une zone urbaine, un retrait de 10m minimum devra être respecté.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 3 mètres 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.



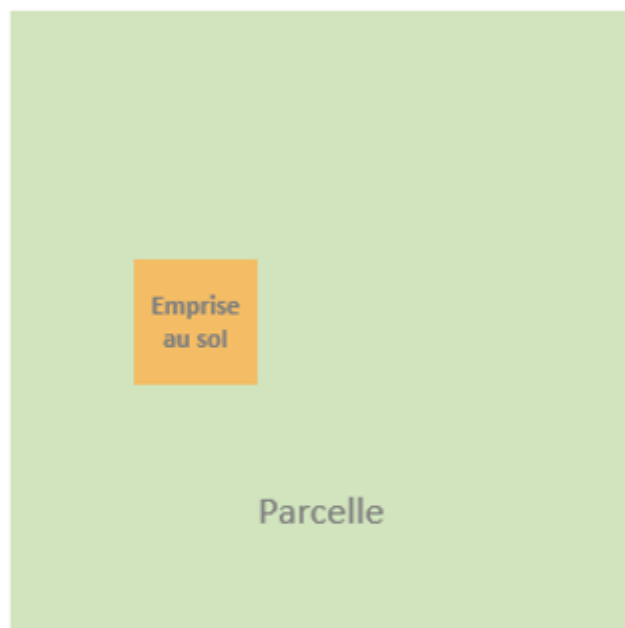
ARTICLE N7 : EMPRISE AU SOL

Au sein de la zone N, l'emprise au sol des extensions et annexes est limitée à :

- 50m² pour les extensions,
- 30 m² pour les annexes.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Au sein du sous-secteur NI, l'emprise au sol des constructions et de leurs extensions est limitée à 20% de l'unité foncière.



Application de la règle :
L'emprise au sol ne peut excéder 20% de l'unité foncière
Soit : unité foncière de 100m² = emprise au sol ≤ 20 m².

ARTICLE N8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Au sein de la zone N, la hauteur des extensions ou annexes accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal. La hauteur des annexes non accolées est limitée à 4m.

Au sein du sous-secteur NI, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres. La hauteur des extensions ou annexes accolées est limitée à la hauteur de la construction principale.

2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

ARTICLE N9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

A. 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, 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 (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de matériaux de fortune.

B. Dispositions particulières – Aspect extérieur des constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des aspects seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement.

C. Dispositions particulières – Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Pour ce faire, elles seront posées à 30cm au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20m et ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures devront être réalisés en matériaux naturels ou traditionnels.

Les dispositions évoquées ci-dessus ne sont applicables :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse,
- Aux élevages équinés,
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique,
- Aux clôtures qui revêtent un caractère historique et patrimonial,
- Aux domaines nationaux,
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles s'exercent une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières,
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public et aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

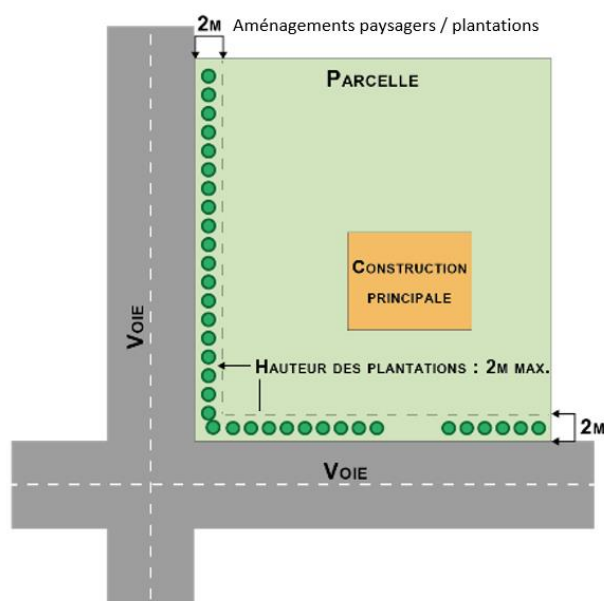
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

ARTICLE N11 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Les plantations et aménagements paysagers situés à l'angle de deux voies ne doivent pas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes. De ce fait, les plantations ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2m dans une bande de 2m le long des limites concernées par une intersection.



Les équipements techniques et aires de stockage extérieures devront être masquées par des écrans de verdure à adapter à la volumétrie et à la forme des éléments à intégrer.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Dans le cadre de plantation de peupleraies, un recul de 8m devra être observé par rapport au cours d'eau.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création

	d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.
--	--

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

A. Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

L'utilisation de revêtements perméables est obligatoire.

B. Nombre de place de stationnement minimal exigé

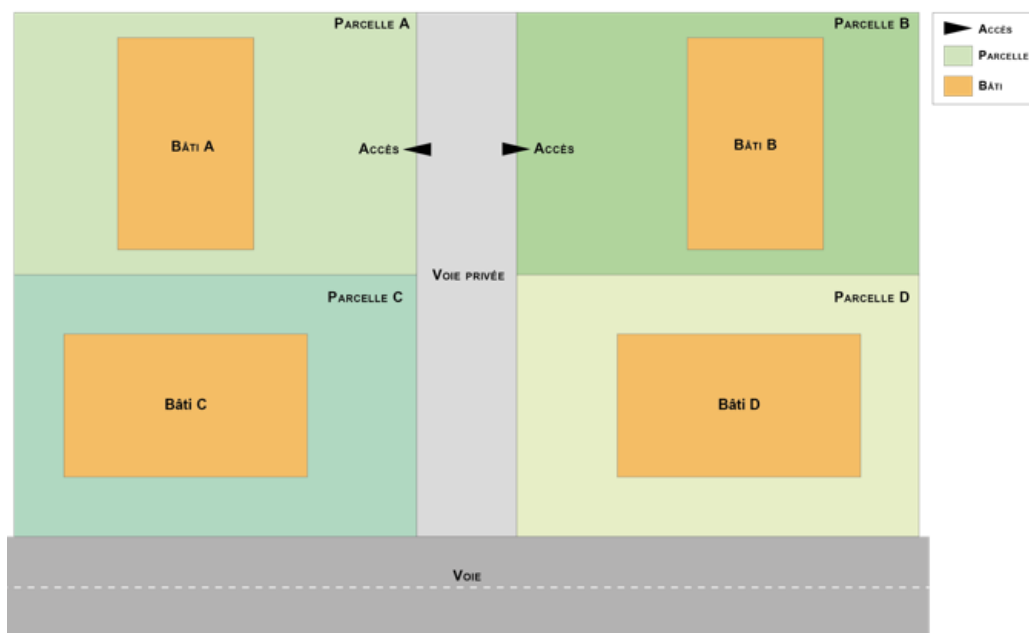
Sous-secteurs	Règles
Toute destination ou sous destination	
N	Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées : - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs
NI	Le stationnement devra être adapté aux équipements envisagés, permettant le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

III. Section III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE N13 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Accès

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

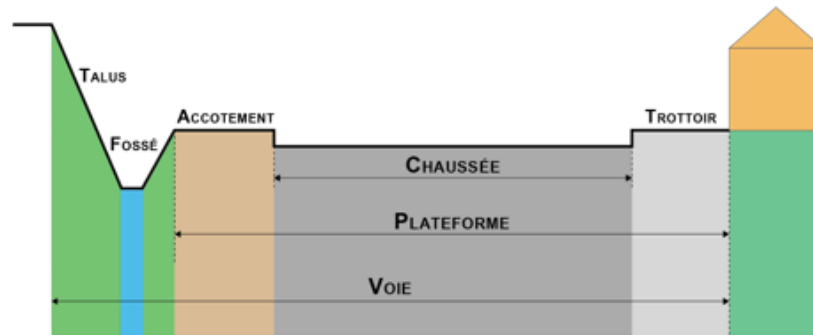


Configuration :

- 1) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- 2) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- 3) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- 4) Les accès devront présenter une largeur minimale de 3 mètres et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- 5) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.

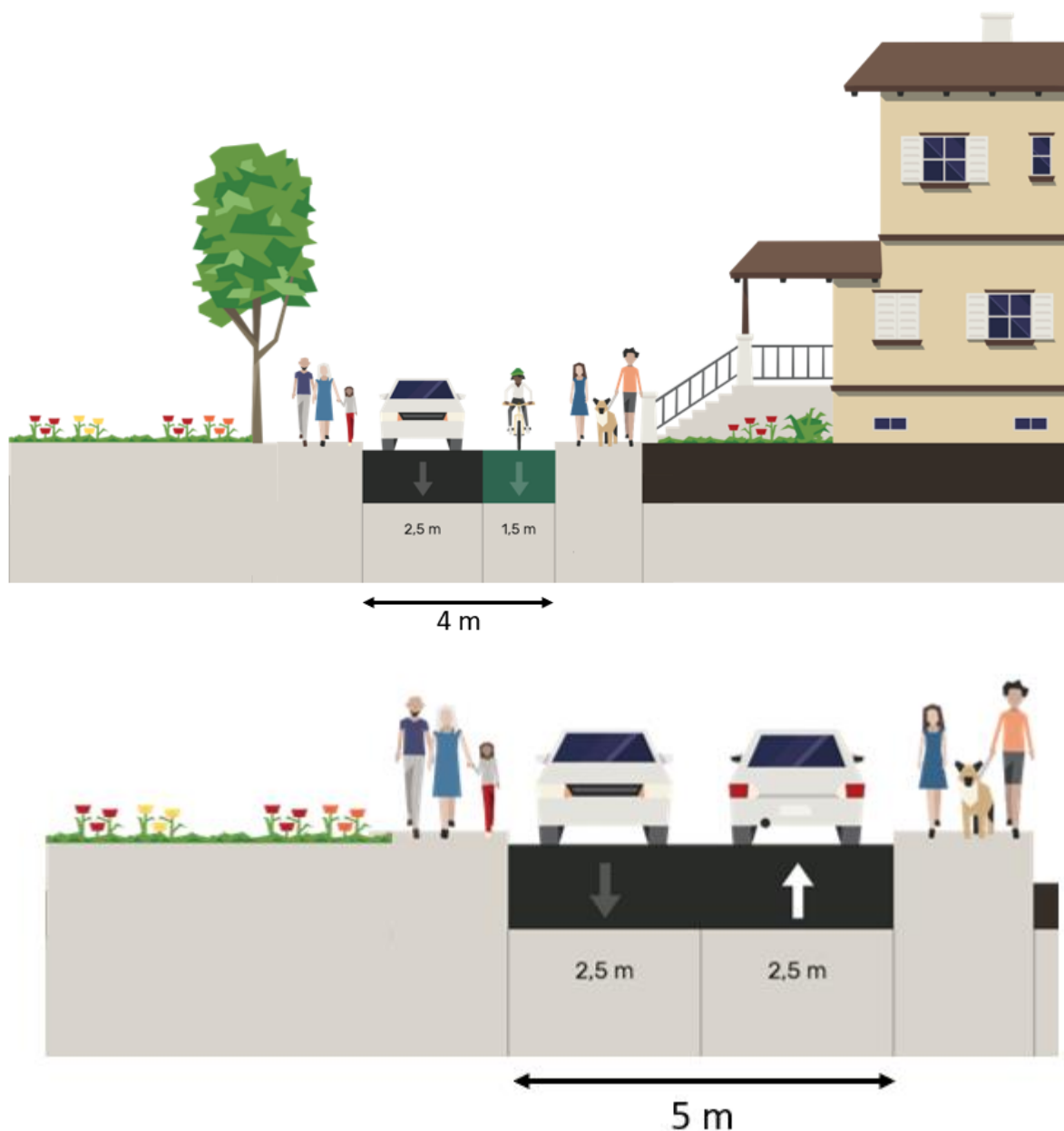
B. Voirie

Définition : Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).



Configuration :

- 1) Les voiries doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
 - Desservir plusieurs constructions d'habitation.
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les matériaux utilisés ne doivent pas altérer la qualité et la quantité des eaux souterraines. Pour ce faire, les voiries devront être réalisées avec des matériaux drainants.
- 3) Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile ne doivent pas avoir une largeur de chaussée inférieure à 4m.
- 4) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, d'une aire de retournement, pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).



ARTICLE N14 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en

respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com et de son annexe

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées autres que domestiques dont le rejet dans le réseau public est soumis à certaines conditions et à une autorisation préalable de la Communauté de Communes Ternois Com.

En règle générale, les eaux pluviales sont collectées soit dans un réseau pluvial spécifique (système séparatif), soit dans le réseau d'assainissement collectif avec les eaux usées domestiques (système unitaire). Pour connaître les caractéristiques du système de collecte, le pétitionnaire est invité à contacter la Communauté de Communes Ternois Com.

Lorsque le système de collecte est insuffisant et/ou que la capacité du sol le permet, la Communauté de Communes peut imposer la réalisation d'ouvrage de régulation et/ou d'infiltration des eaux

pluviales. Dans le cas de l'infiltration, les conditions techniques et financières fixées par la Communauté de Communes doivent être remplies, une étude préalable de la capacité du sol à infiltrer doit notamment être menée.

Lorsque des conditions particulières sont en outre applicables à la conception et à l'établissement des installations privées sur une parcelle, la Communauté de Communes en informe le propriétaire à l'occasion de l'instruction du permis de construire.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est préconisée.

Les conditions de déversement des eaux pluviales sont précisées en annexe du règlement d'assainissement collectif de la Communauté de Communes Ternois Com.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Partie V : Lexique

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

1. Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. *Commerce et activité de service*

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du Cinéma et de l'Image Animée accueillant une clientèle commerciale.

4. *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des

services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

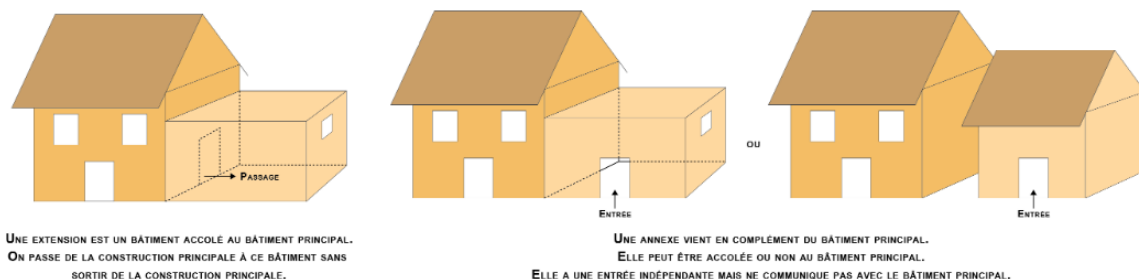
II. Définitions et schémas explicatifs

■ Annexes et extensions

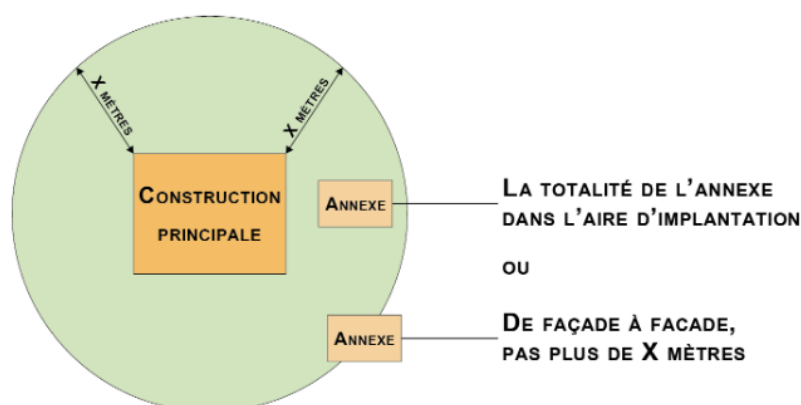
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

EXTENSION ET ANNEXE



AIRE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE A OU N



■ Accès et voirie

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

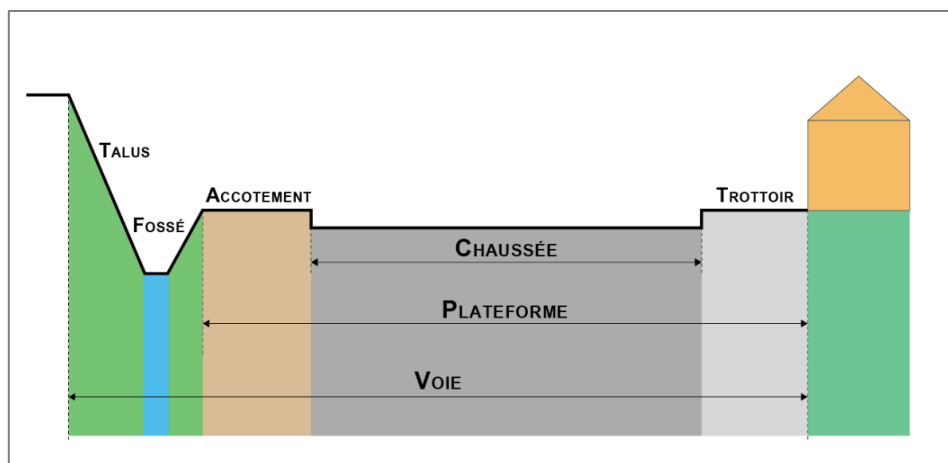
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, au moins deux propriétés dont elle fait juridiquement partie.



■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- des empiètements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

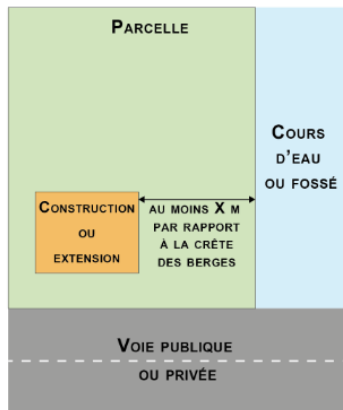
Façade principale d'une construction : le terme « façade principale » désigne le côté de la construction donnant sur la rue. Elle contient la porte d'entrée principale.

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. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

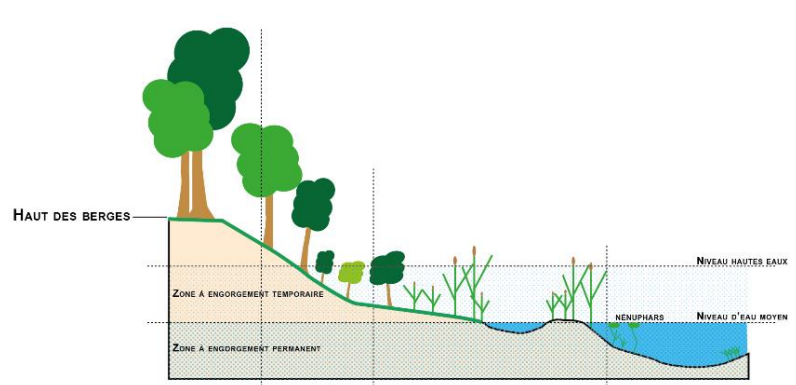
Recul : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Implantation par rapport à la crête de la berge des cours d'eau et fossés :

IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSE



HAUT DES BERGES DES COURS D'EAU



■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limite séparative : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

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 de fond de parcelle : limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.

Retrait ou marge d'isolement : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

■ Emprise au sol des constructions

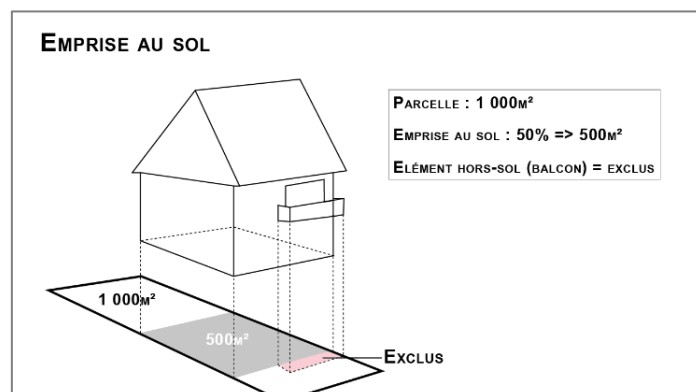
Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- 1) Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- 2) Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

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

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, orielles, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,

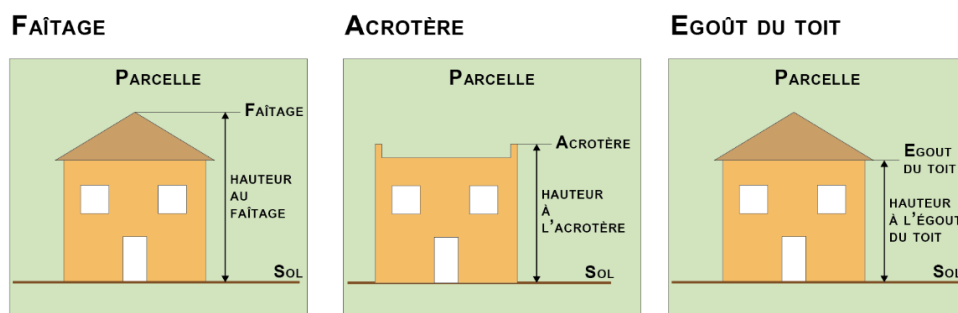
-les bassins de rétention maçonnés.



■ Hauteur maximale des constructions

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

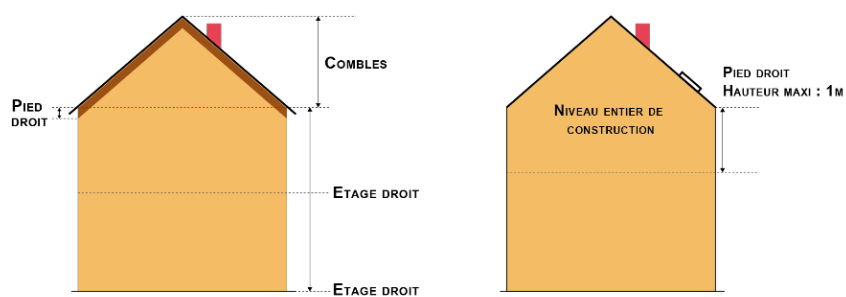
Egout du toit : L'égout est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.



Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

COMBLE



LE COMBLE EST CONSTITUÉ DE L'ESPACE COMPRIS ENTRE LE PLANCHER HAUT ET LA TOITURE DE LA CONSTRUCTION, À CONDITION QUE LE PIED DROIT NE DÉPASSE PAS 1M (VOIR CROQUIS). SI LE PIED DROIT PRÉSENTE UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M, L'ÉTAGE EST CONSIDÉRÉ COMME UN NIVEAU ENTIER DE CONSTRUCTION.

Parties VI : Fiches techniques

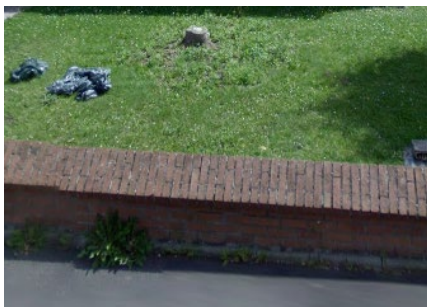
Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

La clôture en mur plein, surmonté ou non :

Il s'agit d'un muret, ne pouvant dépasser la hauteur fixée au sein du règlement. Ce muret peut rester l'unique élément de clôture ou peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie. La hauteur totale de la clôture (muret et dispositif utilisé) devra respecter la hauteur fixée dans le règlement.

Simple muret



Mur surmonté d'un dispositif à claire-voie



Muret surmonté d'une haie

**La clôture végétale :**

Les essences utilisées pour réaliser ce type de clôture devront être locales (cf. fiche technique sur les essences locales)

Haie en charmille / Haie en troène





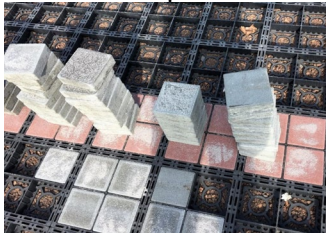
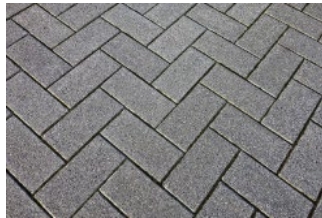
Définitions :

Un revêtement perméable est constitué de matériaux ayant un grand nombre d'espace, de taille suffisante, permettant un écoulement rapide de l'eau sous l'effet de la gravité.

A l'inverse, le matériau drainant ne nécessite pas d'espacement puisque c'est le matériau lui-même qui va absorber l'eau pour la redistribuer vers la nappe phréatique.

Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

Revêtements perméables	
Dalles alvéolées 	Dalles pavés 
Gravier noyaux de fruits 	Gravier 
Pavement à larges joints 	Pavements en béton 
Matériaux drainants	
Béton drainant 	Hydro Way 



Recommandations – Liste d’essences locales non exhaustive

Arbres	
Aulne blanc Aulne glutineux Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa) Charme (carpinus betulus) (1.) Chêne pédonculé (Ouercus robur) Chêne sessile (Ouercus petrea) Erable champêtre (Acer campestre) Erable sycomore (Acer pseudoplatanus) Merisier (Prunus avium) Néflier Nerprun Noyer commun (Juglans regia) Orme champêtre Peuplier Grisard Peuplier hybride Peuplier tremble (Populus tremula) (2.3.) Saule blanc (4.) Sorbier blanc Sorbier des oiseleurs Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos) Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) (5.) Prunier à grappes ...	1
	2
	3
	4
	5



Arbustes et arbrisseaux

Clématite sauvage (6.)
Cornouiller sanguin
Eglantier Ronce
Groseillier Lierre
Noisetier
Prunellier
Sureau à grappes
Sureau à grappes Bourdaine
Sureau Noir
Viorne obier
Viorne obier Aubépine
Viorne mancienne
...



6

Haies persistantes

Buis (Buxus semperviens)
Chèvrefeuille (Lonicera nitida ou pileata)
Fusain (Evonymus europaeus)
Houx
If (Taxus baccata)
Troène (Ligustrum ovalifolium et vulgare) (7.)
...



7

Haies non persistantes

Charmille (charme taillé) (8.)
Hêtre taillé
...



8

Plantes des fossés – Plantes aquatiques

Aloès d'eau (Stratiotes alcidés)
Châtaigne d'eau (Trapa natans)
Myriophylle (Myriophyllum spicatum)
Nénuphar (Nymphaea sp.)
Renoncule d'eau (Ranunculus aqualitis)
(9.)
...



9



Plantes des fossés – Plantes de berge et du bord des eaux	
Astilbe sp. Carex stricta "Bowles Golden« Filipendula palmata Hosta lancifolia (10.) Iris sp. Juncussp. Lysimaque (Lysimaquia punctata) Massette (Typha latifolia) Miscanthus sinensis "Zebrinus" Sagittaire (Sagittaria japonica) (11.) Spartina pectinata Renouée bistorte (Polygonum bistorta) ...	
	
Arbres et arbustes du bord des eaux	
Aulne Glutineux (Alnus glutinosa) (12.) Cornouiller blanc (Cornus alba) Cornouiller stolonifère (Cornus stolonifera) Saule blanc (Salix alba) (13.) Saule de vanniers (Salix viminalis) Saule Marsault (Salix caprea) (14.) ...	
	
	

Recommandation pour la plantation de haie :

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière. Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace. Une haie composée de persistants a l’avantage d’offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



Exploitation agricole:

Sont concernées les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut s'agir de bâtiments de stockage destinés aux récoltes, silos à grains, hangars pour équipements agricoles, bâtiments d'élevage

Bâtiment de stockage des récoltes



Bâtiment d'élevage



Silo à grains



Hangar agricole



Exploitation forestière:

Sont concernées les constructions destinées à l'exercice de l'activité forestière. Il peut s'agir d'entrepôts de stockage de bois, hangars, bâtiments destinés à l'entreposage des équipements de coupe du bois.





Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

Logement	
Un logement comprend les constructions dédiées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	• Maison individuelle, • Immeuble collectif...



Hébergement	
Un hébergement concerne principalement les constructions dans des résidences ou foyers avec service	• Maison de retraite, • Résidence étudiante, • Résidence autonomie, • Résidence hôtelière à vocation sociale, • Centre d'hébergement d'urgence...



Les **commerces et activités de services** regroupent les constructions nécessaires aux activités commerciales et aux activités de services.

Artisanat et commerce de détail

Il s'agit des **constructions artisanales** destinées principalement à la vente de biens ou de services et des **constructions commerciales** destinées à la présentation et à la vente de biens directes à une clientèle

Les activités artisanales:

- Boulangeries,
- Charcuteries,
- Poissonneries,
- Salon de coiffure ...

Les commerces de détail:

- Epicerie,
- Supermarchés et hypermarchés,
- Points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ...



Restauration

Il s'agit des constructions destinées à la **restauration sur place ou à emporter** avec accueil d'une clientèle

• Restaurants

(hors restauration collective constituant une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise ou administration)

Commerce de gros

Il s'agit des constructions destinées à la **présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle**

- Enseignes **METRO**, grossistes en rez-de-chaussée en ville...



Activités de services avec accueil d'une clientèle

Il s'agit des constructions destinées à **l'accueil d'une clientèle** pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale:

- Bureau d'architecte,
- Cabinet médical,
- Cabinet d'avocat...

Constructions en lien avec des prestations de service:

- Banques,
- Agences immobilières,
- Agences destinées à la location de véhicules, de matériel...

Hébergement hôtelier et touristique

Il s'agit des constructions destinées à **l'accueil de touristes** **proposant** un hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial

- Hôtels
- Chambres ou appartements meublés des en location...

Activités de services avec accueil d'une clientèle

Il s'agit des constructions, autres que les hôtels, destinées à **accueillir des touristes** ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs

- Résidence de tourisme,
- Villages vacances
- Villages et maisons familiales de vacances,
- Bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs ...

Cinéma

Il s'agit de toute salle ou tout ensemble de salles de spectacles publics spécialement aménagées destinées aux **représentations cinématographiques** et accueillant **une clientèle commerciale**

- Salles de spectacles cinématographiques

Autres hébergements touristiques

Il s'agit des constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes

- Résidences de tourisme
- Villages de vacances
- Terrains de camping
- Parcs résidentiels de loisirs



Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** regroupent l'ensemble des réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer, à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoins.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Il s'agit des constructions destinées à assurer une **mission de service public**.
Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.

- Mairies,
- Préfectures,
- Commissariats et gendarmeries,
- Casernes de pompiers,
- Etablissements pénitentiaires ...

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Constructions techniques **nécessaires au fonctionnement des services publics**

- Fourrières automobiles,
- Dépôts de transports en communes,
- Stations d'épuration ...

Constructions techniques **spécialement conçues pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains** et constructions industrielles concourant à la production d'énergie

- Transformateurs électriques
éolien...

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Il s'agit des **équipements d'intérêts collectifs** destinés à l'enseignement, au milieu hospitalier mais également les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres service similaires

- Maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques ...
- Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés...





Salle d'art et de spectacle

Il s'agit des constructions destinées aux **activités créatives, artistiques et de spectacles**, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif

- Salles de concert,
- Théâtres,
- Musées ...

Equipements sportifs

Il s'agit des **équipements d'intérêts collectifs** destinées à l'exercice d'une **activité sportive**

- Stades de football,
- Gymnases,
- Piscines ouvertes au public...

Lieux de cultes

Il s'agit des constructions répondant à des **besoins collectifs de caractère religieux**

- Eglises,
- Mosquées,
- Temples...

Autres équipements recevant du public

Il s'agit d'**autres équipements collectifs** destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif.

- Salles polyvalentes,
- Maisons de quartiers,
- Aires d'accueil des gens du voyage...



Les **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** regroupent les constructions nécessaires aux grands secteurs de production

Industrie

Il s'agit des constructions **industrielles** ou **artisanales affiliées à l'industrie**

- Construction automobile,
- Construction aéronautique,
- Atelier métallurgique,
- Maçonnerie,
- Menuiserie...

Entrepôt

Il s'agit des constructions destinées au **stockage des biens**, à la **logistique** ou à l'**entreposage des biens sans surface de vente**.

- Locaux **logistiques dédiées à la vente en ligne**,
- Les centres de données ...

Bureau

Il s'agit des constructions destinées aux **activités de direction et de gestion des entreprises** des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

- Bureaux,
- Locaux ...

Centre de congrès et d'exposition

Il s'agit des constructions destinées à l'**événementiel polyvalent**, l'**organisation de salons et forums à titre payant**

- Centres, palais et parcs d'exposition,
- Parcs d'attraction,
- Zéniths...

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Il s'agit des constructions destinées à la **préparation de repas commandés par voie télématique**.

- Cuisine sans espace d'accueil dédiée à la **préparation de repas commandés**, livrés ou récupérés par le client sur place.

