

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-OMER**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**



**Houille  
Moule  
Serques  
Salperwick**

**Département du Pas-de-Calais - Arrondissement de Saint-Omer**

## **REGLEMENT**

PLU approuvés le : 20 / 12 / 2005



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-OMER  
Rue Albert Camus – B.P. 79 – 62968 LONGUENESSE cedex  
03.21.93.14.44 – Télécopie 03.21.39.22.23  
E-mail : [agglostomer@nordnet.fr](mailto:agglostomer@nordnet.fr)

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMMUNES de  
HOULLE, MOULLE, SERQUES et SALPERWICK**

## **REGLEMENT**

## SOMMAIRE

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| <u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u> ..... | Page 4 |
|-----------------------------------------------|--------|

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

|               |         |
|---------------|---------|
| ZONE UD ..... | Page 10 |
| ZONE UE ..... | Page 22 |
| ZONE UH ..... | Page 30 |
| ZONE UL ..... | Page 36 |

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU PEU EQUIPEES

|                |         |
|----------------|---------|
| ZONE 1AU ..... | Page 46 |
| ZONE 2AU ..... | Page 55 |
| ZONE A .....   | Page 58 |
| ZONE N .....   | Page 67 |
| ZONE NL .....  | Page 78 |

## TITRE 1

### DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.16 et R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire des communes de Houlle, Moulle, Serques et Salperwick comprises dans la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer

### ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

#### A - DISPOSITIONS DU PLU

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

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U".

- ZONE UD : à vocation d'habitat et de services
- ZONE UE : à vocation d'activités
- ZONE UL : à vocation d'activités touristiques et de loisirs VVF
- ZONE UH : équipements publics

Les zones à urbaniser, dites zones AU

- ZONE 1 AU : urbanisable à court terme – habitat et services
- ZONE 2 AU : urbanisation ultérieure

Les zones agricoles, dites zones A

- ZONE A : destinée à l'activité agricole

Les zones naturelles et forestières, dites zones N

- ZONE N : protection des sites et des paysages, des bois et des forêts.
- ZONE NL : à vocation d'activités touristiques et de loisirs correspondant aux campings.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions des zones AU, A et N dans le TITRE III du présent règlement.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre sont repérés suivant la légende figurant au règlement graphique. Il en est de même des espaces verts protégés au titre de la loi Paysages.

## **B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION**

Aucun périmètre ne donne lieu à report sur le règlement graphique.

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

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

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

#### **1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :**

A ) Par les articles R 111.2 - R 111.3.2 - R 111.15 et R 111.21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions 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 111.3.2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111.15)
- 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 111.21)

b) Si les constructions sont prévues sur des terrains délimités par arrêté préfectoral, exposés à un risque tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement (article R.123-14)

#### **B) Par l'article R 111.4**

a) qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

b) qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du paragraphe a) ci-dessus.

c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

C) Par l'article R 111.14.2 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2

qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- Soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics à été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111.10)
- Soit l'exécution du futur plan (article L 123.6).

B) à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111.9)

C) ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2)

3°) L'article L 421.4 qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421.5 qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines.

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

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

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement, dans la mesure du moins où le bénéficiaire de l'autorisation de lotir s'oppose à la mise en conformité de ces dispositions avec celles du PLU tant qu'il possède au moins un lot constructible (article L 315.3 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article R 410.14 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

2°) 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, règlement de construction, règlement sanitaire départemental,...

## **IV Se substituent aux dispositions du PLU celles résultant**



D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313.19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

## **TITRE 2**

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

# **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD**

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

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités sans nuisances.

Cette zone comprend un secteur UDp de protection des captages sur la commune de MOULLE (articles 2 et 4), qui doit respecter la réglementation concernant la protection des captages d'eau potable.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection des champs captants en date de du 16 février 2001 et des captages de la CASO en date du 17 février 2003 dont les arrêtés sont annexés au présent document.

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

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- 5 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées soumises à autorisation.
- 6 - Le stationnement isolé de caravanes.
- 7 - Les établissements d'élevage et d'engraissement.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Excepté en secteur UDp :

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations service, chaufferies collectives,...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants,

dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- b) que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;
- c) que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UD 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil . L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les groupes de plus de 5 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### II - Voirie

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

2 - Les parties de voies en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

### ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

#### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### II - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

L'assainissement non collectif est interdit en secteur UDp.

### IV - Eaux résiduaires

#### 1 - Eaux résiduaires industrielles

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

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

#### 2 - Eaux résiduaires agricoles

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

### V - distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.  
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

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

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

### **I - Implantation des constructions en bord de voie**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul.

Toutefois, lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement, soit avec une marge de recul d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation.

En secteur UD 0,30 sur MOULLE, les constructions doivent être implantées à 12 mètres minimum de l'alignement de la RN 43.

### **II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques**

Les constructions ou installations doivent être implantées à plus de 7 mètres de la crête des berges des voies d'eau classées wateringues et du domaine public fluvial.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### **I - Implantation sur limites séparatives**

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de l'article UD 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) sur une profondeur maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur sus-mentionnée - et sous réserve :
  - qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative ;
  - et que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45°, soit  $H \leq L + 3$  mètres.

## II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2L + 3$  mètres.

## III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son

mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

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

Néant.

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

### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### **II - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

Cette hauteur mesurée à l'égout de la toiture est ramenée à 3 mètres maximum dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

Le soubassement des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder la hauteur de 0,5 mètre au-dessus du sol naturel avant aménagement.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Toute démolition sera soumise au permis de démolir et à l'avis des services concernés.

Les constructions ayant un caractère traditionnel marqué devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.



## **I - RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES**

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

### **1 Matériaux**

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Les enduits et crépis grossiers sont déconseillés.

Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les soubassements seront soit réalisés dans le matériau d'origine du bâtiment, soit enduits de goudron ou de peinture sombre.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

### **2 Baies**

Toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française .

Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

### **3 Toitures**

Les toitures seront à deux versants avec une pente minimum de 45 °, excepté pour les toits mansardés. Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

La tuile sera de couleur terre cuite naturelle soit rouge teinté d'orangé, ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les ouvertures autorisées sont :

- châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant ;
- les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

Conduits de cheminée :

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

Il ne peut être créé de cheminée qu'au faîtage de la construction.

#### 4 Clôtures

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines à réaliser devront être constituées de briques, ou de briques et de pierres.

## **II - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

### 1 Rythme/rapport plein-vide/matériaux

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.
- Le pastiches de styles non adaptés au caractère de la région.
- Les plaques de béton et les bardages ainsi que les constructions de plastique.
- L'utilisation de matériaux dégradés tels que les parpaings cassés, tôles rouillées.
- Les bâtiments annexes lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune ;

### 2 Couleurs

Les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé ocre.

### **3 Toitures**

La pente des versants sera de 45 ° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles par m2).

Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Sont interdits :

- les chiens assis
- les toitures avec croupe .

Les constructions à toiture terrasse ou de faible pente sont tolérées dans le cas d'architecture contemporaine.

#### **Conduit de cheminée :**

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

### **4 - Clôtures**

Les clôtures seront conçues selon l'environnement qu'elles bordent. Elles pourront être constituées de haies végétales d'essences locales , de grilles ou de grillages doublés de haies vives ou de dispositifs à claire voie en bois comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

Les clôtures pleines devront être en briques, ou en briques et pierres, ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les murs bahut peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu. Les éléments de ciment moulé sont interdits.

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les opérations d'aménagement, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

### **III - ANNEXES**

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

#### **IV – HANGARS**

Les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

#### **V – DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE, D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DE PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

#### **VI – DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé ;
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

### **ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

a) Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

b) Il est exigé en outre au moins une place de stationnement par tranche de 3 logements dans le cas d'opérations de 6 logements et plus.

## 2 - Constructions à usage de commerces

Il est exigé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (vente, stockage, administration).

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) Cette norme pourra être augmentée selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.
- c) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m<sup>2</sup>, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

## 3 - Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

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

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

### Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers ainsi que dans le cas d'une exploitation agricole.

2 - Les aires de stationnement découvertes au-delà de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et d'évolution.

3 - La construction de bâtiments à usage d'activité - y compris à usage d'activité agricole, excepté les serres - est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

6 - La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser liées au projet avec énumération des essences.

7 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

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

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

1°) En zone UD, les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

2°) a) Un Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30 dans le secteur UD 0,30 repéré au règlement graphique.

b) Ce C.O.S. est porté à 0,50 pour les constructions qui comportent des locaux à usage de commerce, de service, d'artisanat et de bureau dont la superficie représente au moins 20 % de la surface hors œuvre nette à construire.

3°) Dans le cas d'opérations d'aménagement, le COS détermine la surface globale de plancher développée hors œuvre susceptible d'être construite sur l'ensemble de l'unité foncière considérée.

4°) Pour les bâtiments à usage exclusif d'activité artisanale ou industrielle ainsi que d'entrepôts et pour les bâtiments à usage agricole, les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

5°) Un COS est fixé à 0,10 dans le secteur UD 0,10 repéré au règlement graphique et correspondant aux abords de la conduite de gaz sur la commune de HOULLE.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

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

Cette zone est destinée à accueillir des services, des commerces et des activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection des champs captants en date de du 16 février 2001 et des captages de la CASO en date du 17 février 2003 dont les arrêtés sont annexés au présent document.

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits, notamment :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés
- 3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 4 - Les dépôts de déchets, tels que pneus usés, vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, etc ...
- 5 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 6 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées.
- 7 - Les constructions à usage d'habitation.

#### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :**

- 1 - Les commerces, les bureaux et les services.

2 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées , dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.

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

- 4 - Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de

fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil . L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### II - Voirie

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

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

#### I - Alimentation en eau potable

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

#### II - Assainissement

##### A - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.



3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### B - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

#### C - Eaux résiduelles

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

2 - L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### III - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

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

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

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum :

- de 10 mètres à compter de la limite de l'emprise de la RD 300 et de la RN 43.
- de 5 mètres à compter de l'alignement des autres voies.

Toutefois, peuvent être admises sur les marges de reculement, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois :

a) Lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (dispositions conformes à la réglementation en vigueur), peut être accordée, sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, soit une diminution de cette distance, soit l'autorisation de construire en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il y a coïncidence entre la limite séparative et la zone UE.

b) Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L/2$ ).

Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75 % du lot ou de la parcelle.

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

### **Hauteur absolue**

Les constructions ne doivent pas excéder 8,50 mètres mesurés à l'égout du toit.

Le dépassement de cette hauteur ne peut être admis qu'en ce qui concerne des installations particulières pour des raisons fonctionnelles justifiées (cheminée, dispositif de levage, château d'eau, etc...).

Les habitations autorisées ne doivent pas dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Ces constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles. Cette hauteur mesurée à l'égout de la toiture est ramenée à 3 mètres maximum dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

Le soubassement des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder la hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol naturel avant aménagement.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

### **I – ASPECT EXTERIEUR**

1 - Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la proximité des zones d'habitat et doivent s'intégrer dans l'environnement.

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

3 - Lors de constructions en mitoyenneté, les constructeurs s'attacheront à rechercher une unité de profil, de matériaux et d'architecture.

3 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### **II – CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION**

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

#### **1 Rythme/rapport plein-vide/matériaux**

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

## 2 - Couleurs

Les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé ocre.

## 3 - Toitures

La pente des versants sera de 45 ° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles par m<sup>2</sup>).

Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Sont interdits :

- les chiens assis
- les toitures avec croupe.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sans étage.

## Conduits de cheminée

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

## 4 - Annexes

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

### **III – CLOTURES**

1 - Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines.

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

2 - Les autres types de clôtures doivent être constitués par des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Toutefois, ces hauteurs pourront être majorées en fonction de nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles avoisinantes.

Lorsque les clôtures seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

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

### **IV – DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE, D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DE PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

### **V – DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.

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

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois,
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus.

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

#### **Obligation de planter**

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

2 - Les aires de stationnement découvertes au-delà de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

3 - La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites le long de la zone UE.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

5 - La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser liées au projet avec énumération des essences.

6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

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

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

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

Cette zone est principalement affectée aux équipements d'intérêt collectif.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection des champs captants en date de du 16 février 2001 et des captages de la CASO en date du 17 février 2003 dont les arrêtés sont annexés au présent document.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UH 2.

#### **ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :**

- 1 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- 2 - Les bâtiments et installations d'intérêt général.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UH 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE**

##### **I - Accès automobile**

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil . L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les groupes de plus de 5 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## II - Voirie

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

2 - Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

## **ARTICLE UH 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### II - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur à l'époque sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires .

3 - Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être en tout état de cause, conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau public dès sa réalisation.



## **ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

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

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

Néant.

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

Néant.

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

Les constructions doivent de par leurs matériaux et leurs coloris s'intégrer dans l'environnement.

### **I - CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION**

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

#### **1 Rythme/rapport plein-vide/matériaux**

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

## **2 Couleurs**

Les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé ocre.

## **3 Toitures**

La pente des versants sera de 45 ° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles par m2).

Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Sont interdits :

- les chiens assis
- les toitures avec croupe.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sans étage.

## **Conduits de cheminée**

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

## **4 Annexes**

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

## **II - CLOTURES**

Elles pourront être constituées de haies végétales d'essences locales , de grilles ou de grillages doublés de haies vives ou de dispositifs à claire voie en bois comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

Les clôtures pleines devront être en briques, ou en briques et pierres, ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les murs bahut peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu. Les éléments de ciment moulé sont interdits.

## **III - DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUEVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

## **IV - DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les aires de stockage (matériaux, citernes, ...) doivent être entourés d'une haie végétale d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations seront des essences végétales locales.

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

#### ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

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

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

Cette zone urbaine est destinée à recevoir des constructions répondant aux besoins de la fréquentation touristique correspondant aux VVF.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection des champs captants en date de du 16 février 2001 et des captages de la CASO en date du 17 février 2003 dont les arrêtés sont annexés au présent document.

#### **ARTICLE UL 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, y compris les travaux, constructions ou éléments de toiture visant à étendre une caravane ou un mobile-home.

#### **ARTICLE UL 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 2 - Les terrains destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de chalets.
- 3 - Les constructions d'habitations à usage de résidences principales liées au gardiennage des opérations visées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus.
- 4 - Les garages collectifs de caravanes, ainsi que les aires d'exposition-vente de caravanes.
- 5 - L'affouillement et l'exhaussement des sols liés aux opérations des deux premiers alinéas.
- 6 - Les équipements publics.
- 7 - Les constructions à usage d'habitation servant pour l'hébergement touristique
- 8 - Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de services directement liées à l'activité en place et au caractère touristique de la zone.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 3 - ACCES AUTOMOBILES ET VOIRIE**

##### **I - Accès automobile**

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil . L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## II - Voirie

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

2 - Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UL 4 : DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### II - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

#### IV – distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.  
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

### **ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### I - Implantation des constructions en bord de voie

Toutes les constructions et installations doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de la voirie.

#### II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Toutes constructions et installations doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 7 mètres de la crête des berges des voies d'eau classées wateringues et des limites du domaine public fluvial.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, d'une installation ou d'une habitation légère de loisir au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

## **ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

L'emprise au sol maximum des chalets ou constructions assimilées est fixée à 70 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### **II - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction d'habitation, destinée au gardiennage, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

La hauteur absolue comptée du sol naturel avant aménagement est de 7 mètres maximum pour les constructions ou équipements communs (sanitaires, salle, accueil, bureaux).



Cette hauteur mesurée à l'égout de la toiture est ramenée à 3 mètres maximum dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

La hauteur absolue est de 6 mètres maximum pour les chalets et autres constructions assimilées.

Le soubassement des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder la hauteur de 0,5 mètre au dessus du sol naturel avant aménagement.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

### **I - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION LIEES AU GARDIENNAGE ET INSTALLATIONS COMMUNES (SANITAIRES, SALLES, ACCUEIL, BUREAUX).**

#### **1 Rythme/rapport plein-vide/matériaux**

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquelette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

#### **2 Couleurs**

Les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé ocre.

#### **3 Toitures**

La pente des versants sera de 45 ° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45° pourra être tolérée.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles/m2).

Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Sont interdits :

- les chiens assis
- les toitures avec croupe.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sans étage.

Conduits de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

## **II – HABITATIONS DE LOISIR, TYPE CHALET ET CONSTRUCTIONS ASSIMILEES**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Sont interdits :

- Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, brique vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

• Sont autorisés les constructions à ossature bois.

La brique doit être rouge.

### **1°) Bardages.**

Les bardages seront en clins de bois ou produits dérivés de teinte foncée et mate.

Les bardages en matières synthétiques (PVC ...) ou métalliques sont interdits.

### **2°) Toitures**

Les toitures seront à double pente, avec un angle de 35° minimum.

La tuile doit être rouge teinté d'orangé.

Tout autre matériau de couverture doit être sombre.

Les ouvertures autorisées sont :

- Châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant.
- Les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

### **III – CLOTURES**

Elles pourront être constituées de haies végétales, de grilles ou de grillages doublés de haies vives ou de dispositifs à claire voie en bois comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

Les clôtures pleines devront être en briques, en briques et pierres, ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu. Les éléments de ciment moulé sont interdits.

### **IV – ANNEXES**

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

### **V – DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE, D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DE PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

### **VI – DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

## **ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.

Il est exigé une place de stationnement par appartement en zone UL.

Il est exigé des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins des visiteurs.

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

## **ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes au-delà de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et d'évolution.

3 - Les aires de stockage (citernes, ...) doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

4 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

5 - La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser liées au projet avec énumération des essences.

6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

## **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

### **TITRE 3**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU PEU EQUIPEES**

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU**

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

Il s'agit d'une zone partiellement ou non équipée destinée à l'urbanisation future, dont la vocation est de recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection des champs captants en date de du 16 février 2001 et des captages de la CASO en date du 17 février 2003 dont les arrêtés sont annexés au présent document.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

##### **I – En 1AU**

1 - Par anticipation sur l'urbanisation future :

a) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
- que le projet intéresse un programme minimum de 5 logements.

b) Les constructions à usage de commerces, d'activités non classées ou de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.

c) Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.

3 - Les reconstructions de bâtiments sinistrés.

4 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU-3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil . L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les groupes de plus de 5 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### II - Voirie

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

2 - Les parties de voie en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

#### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### II - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.



2 - Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

### IV – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Tous les réseaux doivent être enfouis.

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

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul .

Les constructions doivent être implantées à 12 m minimum de l'alignement de la RN 43.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

## I - Implantation sur limites séparatives

1°) Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

2°) Au-delà de 30 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que dans le cas d'une adaptation mineure<sup>(1)</sup> et à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle  $H \leq L + 3$  mètres) .

## II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives , la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

## III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération d'aménagement et les parcelles riveraines.

## **ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

---

<sup>(1)</sup> Article 4 du Titre I du présent règlement

## **ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

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

### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies.**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### **II - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

Cette hauteur mesurée à l'égout de la toiture est ramenée à 3 mètres maximum dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

Le soubassement des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder la hauteur de 0,5 mètre au-dessus du sol naturel avant aménagement.

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

Les constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

### **1 - Rythme - Rapport plein-void - Matériaux**

Les verticales doivent dominer le rythme.

Les saillies, auvents, appuis de fenêtres ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

*A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.*

Sont interdits :

- Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peintures imitant la pierre ou la brique, briquettes vernissées.
- Tout matériau à nu fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

### **2 - Couleurs**

Les soubassements seront de couleur sombre.

*Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé d'ocre.*

### **3 - Toitures**

La pente des versants sera de 45 ° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles par m2).

Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Sont interdits :

- Les chiens assis .
- Les toitures avec croupes .

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sans étage.

Conduits de cheminées :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

### **4 - En secteur 1AUL, uniquement pour les habitations de loisirs, types chalets et constructions assimilées**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquelette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.
- Les pastiches de styles non adaptés au caractère de la région.
- Les plaques de béton et les bardages ainsi que les constructions de plastique.
- L'utilisation de matériaux dégradés tels que les parpaings cassés, tôles rouillées.
- Les bâtiments annexes lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune ;

- Sont autorisées les constructions à ossature bois.

La brique doit être rouge.

#### a) Bardages.

Les bardages seront en clins de bois ou produits dérivés de teinte foncée et mate.

Les bardages en matières synthétiques (PVC ...) ou métalliques sont interdits.

#### b) Toitures

Les toitures seront à double pente, avec un angle de 35° minimum.

Les constructions à toiture terrasse ou de faible pente sont tolérées dans le cas d'architecture contemporaine.

La tuile doit être rouge teinté d'orangé.

Tout autre matériau de couverture doit être sombre.

Les ouvertures autorisées sont :

- Châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant.
- Les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

### 5 - Clôtures

Les clôtures seront conçues selon l'environnement qu'elles bordent. Elles pourront être constituées de haies végétales d'essences locales , de grilles ou grillages doublés de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie en bois comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

Les clôtures pleines devront être en brique, en briques et pierres, ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (briques creuses, parpaings,...). Les éléments de ciment moulé sont interdits, excepté les éléments décoratifs à claire-voie.

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les opérations d'aménagement, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

### 6 - Annexes

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériau.

### **7 - Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

### **8 - Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, antennes, appareils de climatisation**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

## **ARTICLE 1AU- 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

- a) Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
- b) Il est exigé en outre une place de stationnement par tranche de 3 logements.

### **2 - Constructions à usage de commerces**

Il est exigé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (vente, stockage, administration).

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) Cette norme pourra être augmentée selon avis des autorités compétentes en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

### **3 - Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...**

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

## **ARTICLE 1AU-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### **Obligation de planter**

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige d'essences locales pour 50 m<sup>2</sup> de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes au-delà de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 75 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et d'évolution.

3 - La construction de bâtiments à usage d'activité - y compris à usage d'activité agricole - est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige d'essences locales et buissons, le long des limites séparatives non construites.

4 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige d'essences locales ...

5 - La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser avec l'énumération des essences.

6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

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

### **ARTICLE 1AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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

## **CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU**

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

Il s'agit de zones à urbaniser ultérieurement.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection des champs captants en date de du 16 février 2001 et des captages de la CASO en date du 17 février 2003 dont les arrêtés sont annexés au présent document.

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE**

##### **I - Accès automobile**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil . L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **II - Voirie**

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

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

##### **I - Desserte en eau**



Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## II - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

## III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires .

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

## ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul .

## ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite urbaine d'habitat, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la

construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

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

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la proximité des zones d'habitat, et s'intégrer dans l'environnement.

#### **ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

Néant.

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

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Néant.

## **CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

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

Cette zone naturelle doit, en raison de l'importance de l'activité agricole, rester affectée à la culture et à l'élevage.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection des champs captants en date de du 16 février 2001 et des captages de la CASO en date du 17 février 2003 dont les arrêtés sont annexés au présent document.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2, y compris l'extension des établissements d'élevage comportant des installations classées.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

- 1 - La création, l'extension, l'amélioration du confort et de la solidité des bâtiments, installations, constructions liées à l'exploitation agricole.
- 2 - Les constructions destinées à abriter des animaux.
- 3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - Le changement de destination de bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE**

##### **I - Accès automobile**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil . L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **II - Voirie**

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### **I - Alimentation en eau potable**

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

### **II - Desserte en eau**

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

### **III - Assainissement**

#### **A - Eaux pluviales**

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### **B - Eaux usées**

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

#### **C - Eaux résiduaires**

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

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

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

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions à usage d'habitat doivent être implantées au minimum :

- à 100 mètres de l'axe de la RD 300 (voie expresse) et de la RN 43 à deux fois deux voies,
- à 5 mètres à compter de l'emprise des autres voies.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 7 mètres minimum de la crête des berges des voies d'eau classées wateringues et du domaine public fluvial.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants et pour permettre le prolongement de ceux-ci, la marge de recul peut être réduite.

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

### **I - Implantation sur limites séparatives**

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,

c) si la construction est réalisée d'une limite séparative à l'autre, celle-ci doit permettre un accès direct depuis la voirie au système d'assainissement individuel.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Les établissements d'élevage relevant du régime des installations classées doivent être éloignés des zones urbaines d'habitat et des zones d'urbanisation future d'habitat d'au moins 50 mètres pour les installations soumises à déclaration et 100 mètres pour celles soumises à autorisation, conformément à la législation en vigueur. Toutefois, pour les établissements d'élevage avicole et porcin, la distance sera portée à 100 mètres compte tenu des nuisances.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

Néant.

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

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 5,50 mètres à l'égout de la toiture. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

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

Toute démolition sera soumise au permis de démolir et à l'avis des services concernés.

Les constructions ayant un caractère traditionnel marqué devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

### 1 Matériaux

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Les enduits et crépis grossiers sont déconseillés. Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les soubassements seront soit réalisés dans le matériau d'origine du bâtiment, soit enduits de goudron ou de peinture sombre.

Sont interdits :

- tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

### 2 Baies

Toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française.

Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

### 3 Toitures

Les toitures seront à deux versants avec une pente minimum de 45 °, excepté pour les toits mansardés. Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

La tuile sera de couleur terre cuite naturelle soit rouge teinté d'orangé, ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les ouvertures autorisées sont :

- châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant ;
- les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

#### Conduits de cheminée :

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

Il ne peut être créé de cheminée qu'au faîtage de la construction.

### **4 Clôtures**

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines à réaliser devront être constituées de briques, ou de briques et de pierres.

## **II – CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

### **1 Rythme/rapport plein-vide/matériaux**

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

### **2 Couleurs**

Les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé ocre.

### **3 Toitures**

La pente des versants sera de 45 ° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.



Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles par m2).

Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Sont interdits :

- les chiens assis
- les toitures avec croupe.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sans étage.

#### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

### 4 Clôtures

1 - Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul .

Toutefois, lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation des sols ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...) ainsi que les éléments de ciment moulé, excepté les éléments décoratifs à claire-voie.

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

### III - HANGARS

Les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

### IV - DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

#### **V - DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

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

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

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

##### **Obligation de planter**

1 - Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales , en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

2 - Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales .

3 - Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser avec l'énumération des essences.

4 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

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

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

Néant.

## **CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N**

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

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages où l'on trouve quelques habitations traditionnelles (dont l'aspect extérieur présente les caractéristiques suivantes : mur maçonné ou enduit, avec toiture composée de tuile ou ardoise).

Cette zone est concernée par les périmètres de protection des champs captants en date de du 16 février 2001 et des captages de la CASO en date du 17 février 2003 dont les arrêtés sont annexés au présent document.

Cette zone comprend également de nombreuses habitations de loisir.

Un secteur Nc correspond aux périmètres d'exploitation des carrières

Un secteur Nd correspond aux terrains de dépôts des voies navigables

Un secteur Nh cerne l'habitat isolé en zone agricole

Un secteur Nhl correspond à une zone d'habitat de loisirs spécifique à la commune de Houlle.

Un secteur Npp identifiant la plaine agricole et naturelle de protection des paysages ou toute construction est interdite.

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

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux prévus à l'article N2, notamment l'implantation de caravanes et de mobile home, y compris les travaux, constructions ou éléments de toitures visant à étendre une caravane ou un mobil home.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

1. Les équipements et constructions publics compatibles avec la destination de la zone.
2. Sur la commune de Serques, la construction ou l'extension de bâtiments agricoles non classés dans un rayon de 100 mètres d'un siège d'exploitation existant sur la même unité foncière.

I. Pour les habitations traditionnelles existantes :

1. Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes,
2. La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. La Surface Hors

Oeuvre Nette de l'extension ne pouvant dépasser 40 % de la surface existante à la date d'approbation du présent document,

3. La reconstruction de bâtiments sinistrés, ou de bâtiments vétustes, inadaptés à une extension, ou rendue nécessaire par l'économie générale de la construction, dans la limite de 40 % de Surface Hors Œuvre Nette supplémentaires, par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent document,
4. La construction de bâtiments annexes ou de dépendances
5. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
6. Les serres et les abris pour les animaux dans le respect de l'article N9,
7. Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (tels que la transformation en gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

## II. Pour les habitations de loisir existantes de type chalet :

1. Les travaux et les extensions visant à améliorer le confort ou la solidité de l'habitat de loisir type chalet existant, dans le respect de l'article N9.
2. La construction de bâtiments annexes ou de dépendances dont la surface n'excède pas 12m<sup>2</sup> de SHOB et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,

### En sus, en secteur Nh :

Les constructions à usage d'habitation dans les dents creuses sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

### En sus, en secteur Nhl, réservé à l'habitat léger de loisir, sur la commune de Houle :

La construction ou l'implantation d'habitat de loisir de type chalet (les caravanes et mobile-homes sont interdits) dans le respect de l'article N4.

En secteur Nc, seuls sont admis les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation des carrières.

En secteur Nd, seuls sont admis les exhaussements et les affouillements des sols relatifs aux zones de dépôt des Voies Navigables de France.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès automobile**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II - Voirie**

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

### **III – Accès et desserte par voie d’eau**

- Les pontons et les quais seront réalisés en chêne net d’aubier ou en robinier.
- La stabilité des berges sera assurée avec des techniques douces de type fascinage ou tressage des saules. Tout autre matériau (tôle métal, plaque béton ou fibro-ciment) est interdit.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### **I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - Eaux pluviales**

1 – Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 – Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

3 - En l’absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d’assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **III - Eaux usées**

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être adaptés aux caractéristiques du terrain.

3 - Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être conçus de manière à être raccordés.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans le milieu naturel (fossés, cours d'eau) est interdite.

5 - Les constructions admises dans le secteur Nhl doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 5 mètres minimum à partir de l'alignement des voies,
- 7 mètres minimum des berges des voies d'eau classées wateringues ou non et du domaine public fluvial.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une installation au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H \leq L$ ) et jamais être inférieure à 3 mètres, cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de mur aveugle.

L'implantation en limite séparative n'est possible que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
- Lorsqu'il s'agit d'édifier une annexe ou un abri de jardin d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

L'emprise au sol des habitations de loisir sera comprise entre 20 et 70 m<sup>2</sup>.  
Les abris pour animaux ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup>.

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

La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage.

### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### **II - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

Cette hauteur mesurée à l'égout de la toiture est ramenée à 3 mètres maximum dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

Le soubassement des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder la hauteur de 0,5 mètre au dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur absolue des habitations de loisir ne devra dépasser 6 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent ni aux hangars agricoles, ni aux équipements publics.



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

Toute démolition sera soumise au permis de démolir et à l'avis des services concernés.

Les constructions ayant un caractère traditionnel marqué devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est apportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

### **I - RESTAURATION DES HABITATIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES**

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

#### **1 Matériaux**

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Les enduits et crépis grossiers sont déconseillés. Il est recommandé que :

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les soubassements seront soit réalisés dans le matériau d'origine du bâtiment, soit enduits de goudron ou de peinture sombre.

Sont interdits :

- tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

#### **2 Baies**

Toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demi à deux fois la largeur.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française.  
Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

### **3 Toitures**

Les toitures seront à deux versants avec une pente minimum de 45 °, excepté pour les toits mansardés. Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

La tuile sera de couleur terre cuite naturelle soit rouge teinté d'orangé, ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les ouvertures autorisées sont :

- châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant ;
- les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

#### **Conduits de cheminée :**

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.  
Il ne peut être créé de cheminée qu'au faîtage de la construction.

### **4 Clôtures**

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines à réaliser devront être constituées de briques ou de briques et de pierres.

## **II – CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN SECTEUR Nh**

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

### **1 Rythme/rapport plein-vide/matériaux**

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

## 2 Couleurs

Les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé ocre.

## 3 Toitures

La pente des versants sera de 45 ° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles par m<sup>2</sup>).

Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Sont interdits :

- les chiens assis
- les toitures avec croupe.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sans étage.

### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

## 4 Clôtures

1 - Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul .

Toutefois, lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation des sols ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...) ainsi que les éléments de ciment moulé, excepté les éléments décoratifs à claire-voie.

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

### III – HABITATIONS DE LOISIR, DE TYPE CHALET OU CONSTRUCTIONS ASSIMILEES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :
  - Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquelette vernissée.
  - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
  - Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

- Sont autorisées les constructions à ossature bois.

La brique doit être rouge.

#### 1) Bardages.

Les bardages seront en clins de bois ou produits dérivés de teinte foncée et mate.

Les bardages en matières synthétiques (PVC ...) ou métalliques sont interdits.

#### 2) Toitures

Les toitures seront à double pente, avec un angle de 35° minimum.

La tuile doit être rouge teinté d'orangé.

Tout autre matériau de couverture doit être sombre.

Les ouvertures autorisées sont :

- Châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant.
- Les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

### IV – AUTRES CONSTRUCTIONS : ANNEXES, HANGARS ET DEPENDANCES

#### Annexes

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

Les aires de stockage (citernes, ...), ainsi que les installations similaires, doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie

publique.

### Hangars

Les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

## **V - DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE, D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DE PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

## **VI - DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS**

### I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### II - Obligation de planter

1 - Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

2 - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

3 - Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser avec l'énumération des essences.

4 - Les plantations devront être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

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

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

Néant.

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

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

Cette zone urbaine est destinée à recevoir des constructions répondant aux besoins de la fréquentation touristique : caravanes, chalets, installations à usage sportif, récréatif, d'hébergement, de restauration. Elle identifie les campings existants.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection des champs captants en date de du 16 février 2001 et des captages de la CASO en date du 17 février 2003 dont les arrêtés sont annexés au présent document.

#### **ARTICLE NL 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

#### **ARTICLE NL 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 2 - Les terrains destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de chalets.
- 3 - Les constructions d'habitations à usage de résidences principales liées au gardiennage des opérations visées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus.
- 4 - Les garages collectifs de caravanes, ainsi que les aires d'exposition-vente de caravanes.
- 5 - L'affouillement et l'exhaussement des sols liés aux opérations des deux premiers alinéas.
- 6 - Les équipements publics.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NL 3 - ACCES AUTOMOBILES ET VOIRIE**

##### **I - Accès automobile**

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil . L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## II - Voirie

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

2 - Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE NL 4 : DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### II - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

### IV - distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.



Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.  
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE NL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

## **ARTICLE NL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - Implantation des constructions en bord de voie**

Toutes les constructions et installations doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de la voirie.

### **II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques**

Toutes constructions et installations doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 7 mètres de la crête des berges des voies d'eau classées wateringues et des limites du domaine public fluvial.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, d'une installation ou d'une habitation légère de loisir au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son

mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

### **ARTICLE NL 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

L'emprise au sol maximum des chalets ou constructions assimilées est fixée à 70 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE NL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

#### **II - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction d'habitation, destinée au gardiennage, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

La hauteur absolue comptée du sol naturel avant aménagement est de 7 mètres maximum pour les constructions ou équipements communs (sanitaires, salle, accueil, bureaux).

Cette hauteur mesurée à l'égout de la toiture est ramenée à 3 mètres maximum dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

La hauteur absolue est de 6 mètres maximum pour les chalets et autres constructions assimilées.

Le soubassement des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder la hauteur de 0,5 mètre au dessus du sol naturel avant aménagement.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

### I - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION LIEES AU GARDIENNAGE ET INSTALLATIONS COMMUNES (SANITAIRES, SALLES, ACCUEIL, BUREAUX).

#### 1 Rythme/rapport plein-vidé/matériaux

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

#### 2 Couleurs

Les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé ocre.

#### 3 Toitures

La pente des versants sera de 45 ° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45° pourra être tolérée.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles/m2).

Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Sont interdits :

- les chiens assis
- les toitures avec croupe.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sans étage.

Conduits de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

## **II – HABITATIONS DE LOISIR, TYPE CHALETS ET CONSTRUCTIONS ASSIMILEES**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :
  - Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquelette vernissée.
  - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
  - Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.
- Sont autorisés les constructions à ossature bois.  
La brique doit être rouge.

### **1°) Bardages.**

Les bardages seront en clins de bois ou produits dérivés de teinte foncée et mate.  
Les bardages en matières synthétiques (PVC ...) ou métalliques sont interdits.

### **2°) Toitures**

Les toitures seront à double pente, avec un angle de 35° minimum.  
La tuile doit être rouge teinté d'orangé.  
Tout autre matériau de couverture doit être sombre.

Les ouvertures autorisées sont :

- Châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant.
- Les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

## **III – CLOTURES**

Elles pourront être constituées de haies végétales, de grilles ou de grillages doublés de haies vives ou de dispositifs à claire voie en bois comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

Les clôtures pleines devront être en briques, en briques et pierres, ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu. Les éléments de ciment moulé sont interdits.

#### **IV – ANNEXES**

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

#### **V – DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE, D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

#### **VI – DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

### **ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

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

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement.

Il est exigé une place de stationnement par emplacement dans les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, mobile-home ou chalets.

Il est exigé des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins des visiteurs.

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

### **ARTICLE NL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes au-delà de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et d'évolution.

3 - Les aires de stockage (citernes, ...) doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

4 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

5 - La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser liées au projet avec énumération des essences.

6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NL 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

# ANNEXE DOCUMENTAIRE

## SOMMAIRE

|               |        |
|---------------|--------|
| LEXIQUE ..... | Page 3 |
|---------------|--------|

### EXPLICATIONS ET ILLUSTRATIONS :

|                                                                                  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| • Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |        |
| • Article 11 : aspect extérieur                                                  |        |
| • Article 13 : espaces verts .....                                               | Page 8 |



*LEXIQUE*

ALIGNEMENT

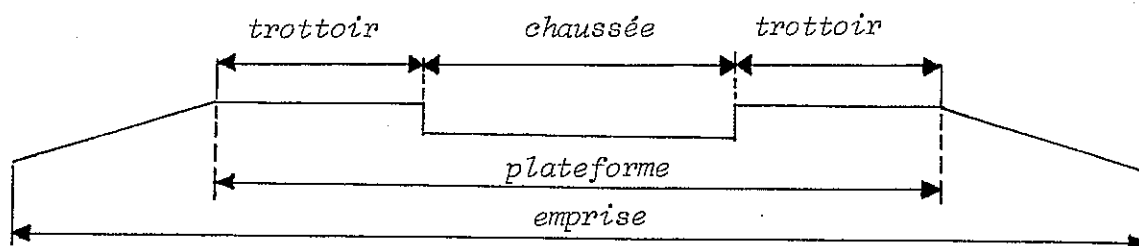
Limite entre le domaine privé et le domaine public, fixée par l'Administration.

AJOUTS

Ce qui vient après ; "des dépendances après le corps de bâtiment principal".

CHAUSSEE

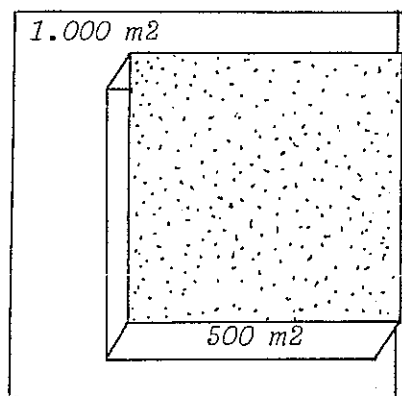
Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

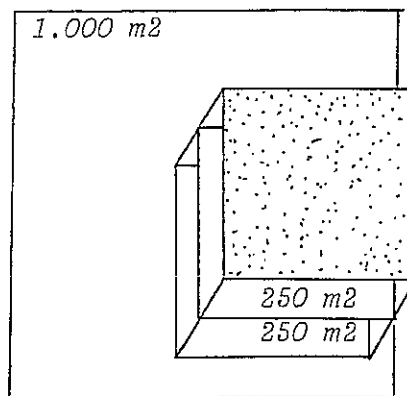
Coefficient conventionnel pour exprimer la densité de construction sur un terrain. Il est obtenu par le rapport :  $\frac{\text{surface de plancher hors oeuvre nette}}{\text{surface du terrain}}$

Le COS est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, en exprime le montant théorique du droit de construire.

Exemple : sur une parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> affectée d'un COS de 0,50, il est possible de construire :  $1\,000 \times 0,50 = 500$  m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre.



Construction en  
rez-de-chaussée



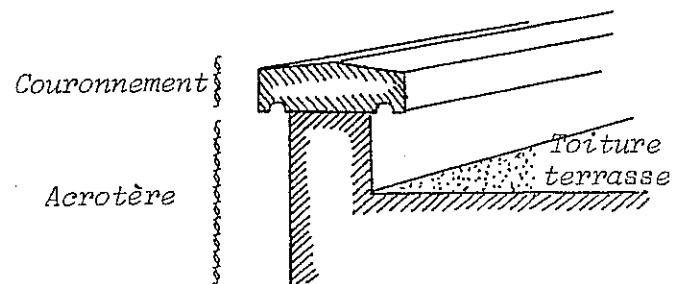
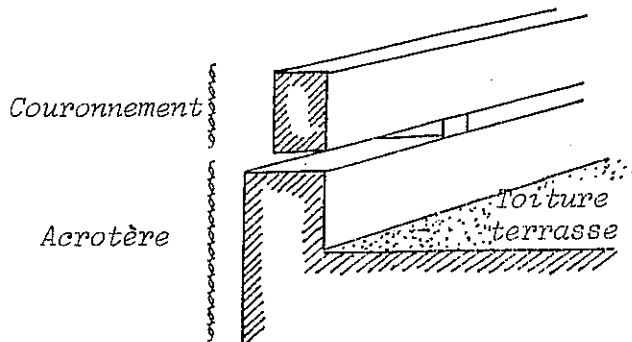
Construction d'un étage  
sur rez-de-chaussée

CONTIGU (à une limite)

Qui touche une limite, qui est accolé à une limite.

COURONNEMENT DE L'ACROTÈRE

Acrotère : muret terminant une toiture terrasse ; le couronnement étant la partie qui peut surmonter l'acrotère.

DENT CREUSE

Il s'agit d'une parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant une façade sur rue.

L'absence de construction est nuisible à l'aspect du quartier ou à l'ensemble urbain dans lequel elle est comprise.

DISTANCE (d'une construction à une limite ou entre deux constructions)

Plus petite longueur, mesurée horizontalement, qui puisse exister entre elles.

DIVISION PARCELLAIRE

Il y a division parcellaire lorsque l'on détache une partie d'un terrain constituant une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Il peut y avoir division parcellaire sans lotissement (lorsque la division en vue de l'implantation de bâtiments sur une période de moins de 10 ans n'a pas eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété).

EMPRISE

"Emprise d'une voie" : surface comprenant cette voie et l'ensemble de ses annexes.

En site urbain, l'emprise correspond généralement à la plate-forme.

"Pourcentage d'emprise au sol" : indice conventionnel mesurant l'utilisation du sol d'un terrain et exprimé par le rapport : 
$$\frac{\text{surface bâtie au sol}}{\text{surface du terrain}}$$

### FRONT A RUE

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

### LIMITE SEPARATIVE

Limites de la parcelle autres que la façade sur rue.

### MARGE DE REcul

Distance qui sépare une construction d'une ligne déterminée (alignement, axe d'une voie).

### MARGE D'ISOLEMENT

Distance qui sépare une construction d'une ligne déterminée (limite séparative de la parcelle).

### OPERATION D'AMENAGEMENT

#### 1°) Définition

On entend par "opération d'aménagement" une opération portant sur un ensemble de constructions pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire.

#### 2°) Au sens des articles du présent règlement :

- La parcelle s'entend comme le terrain d'assiette de l'opération.
- Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- L'emprise au sol maximum des divisions parcellaires est calculée globalement.
- Le COS de zone détermine la surface globale de plancher développée hors œuvre constructible.

### PARCELLE

Portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

### PLATE-FORME

Partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonnière.

RETRAIT (en retrait sur l'alignement, sur une limite)

En arrière d'une ligne déterminée : en arrière de l'alignement, en arrière d'une limite de la parcelle. La notion de retrait, utilisée dans le règlement, est la longueur mesurant la distance de cette ligne à la limite de construction.

SURFACE HORS OEUVRE (SHO)

Surface prise à l'extérieur des murs (voir "dispositions législatives", chapitre "COS").

UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles se jouxtant appartenant à un même propriétaire.

*EXPLICATIONS et ILLUSTRATIONS*

*Article 7 : implantation des constructions par  
rapport aux limites séparatives*

*Article 11 : aspect extérieur*

*Article 13 : espaces verts*

## EXPLICATIONS ET ILLUSTRATIONS DE CERTAINS ARTICLES

*Devant la complexité de certaines dispositions des règles d'urbanisme, et dans le souci d'une meilleure compréhension, ce chapitre a pour objet d'apporter quelques éclaircissements à propos de certains articles du règlement*

### ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1) Application générale de l'article

Les limites séparatives s'entendent comme les limites de la parcelle autres que la façade sur rue.

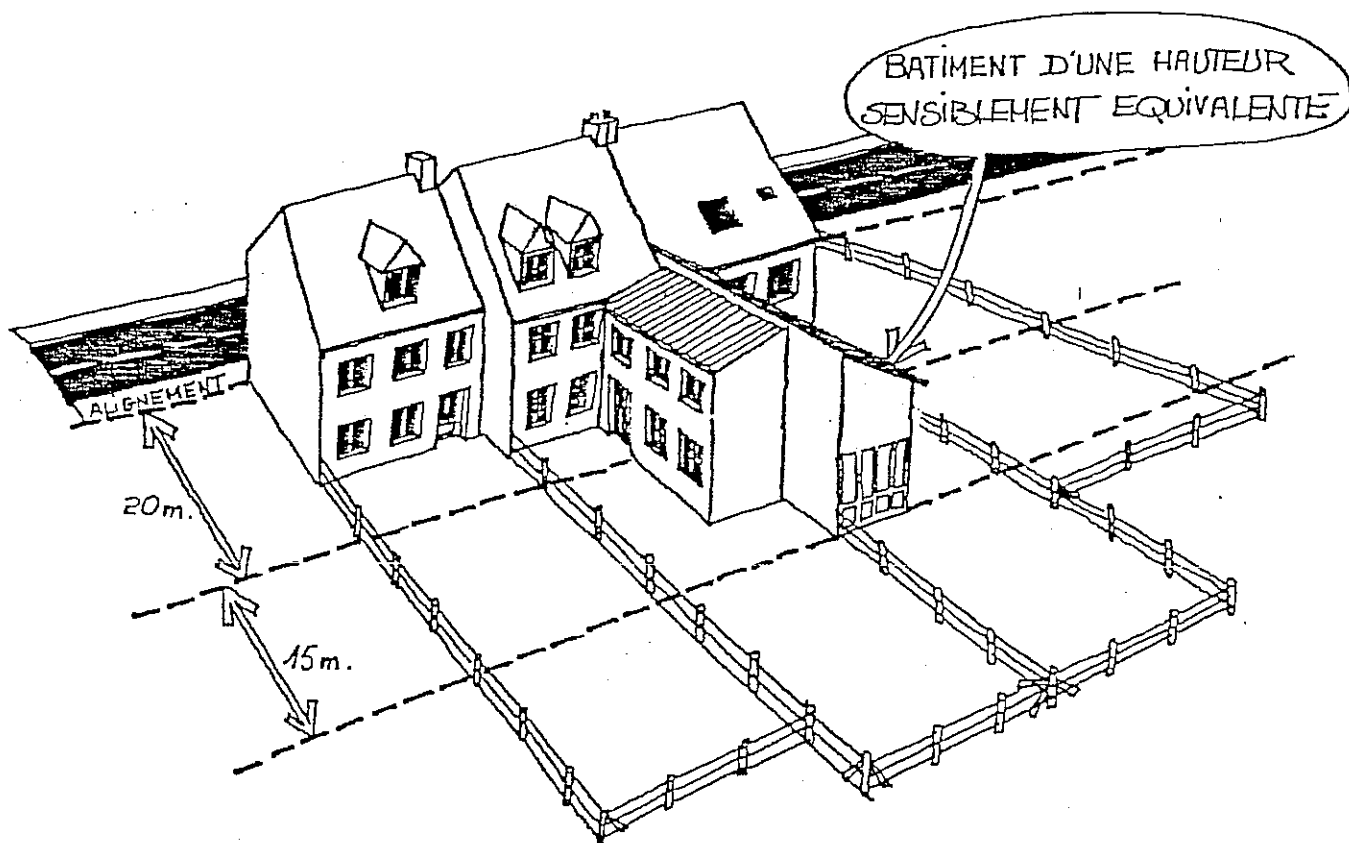
#### 1.1 - Implantation sur limites séparatives

Deux règles s'appliquent selon la partie de la parcelle considérée :

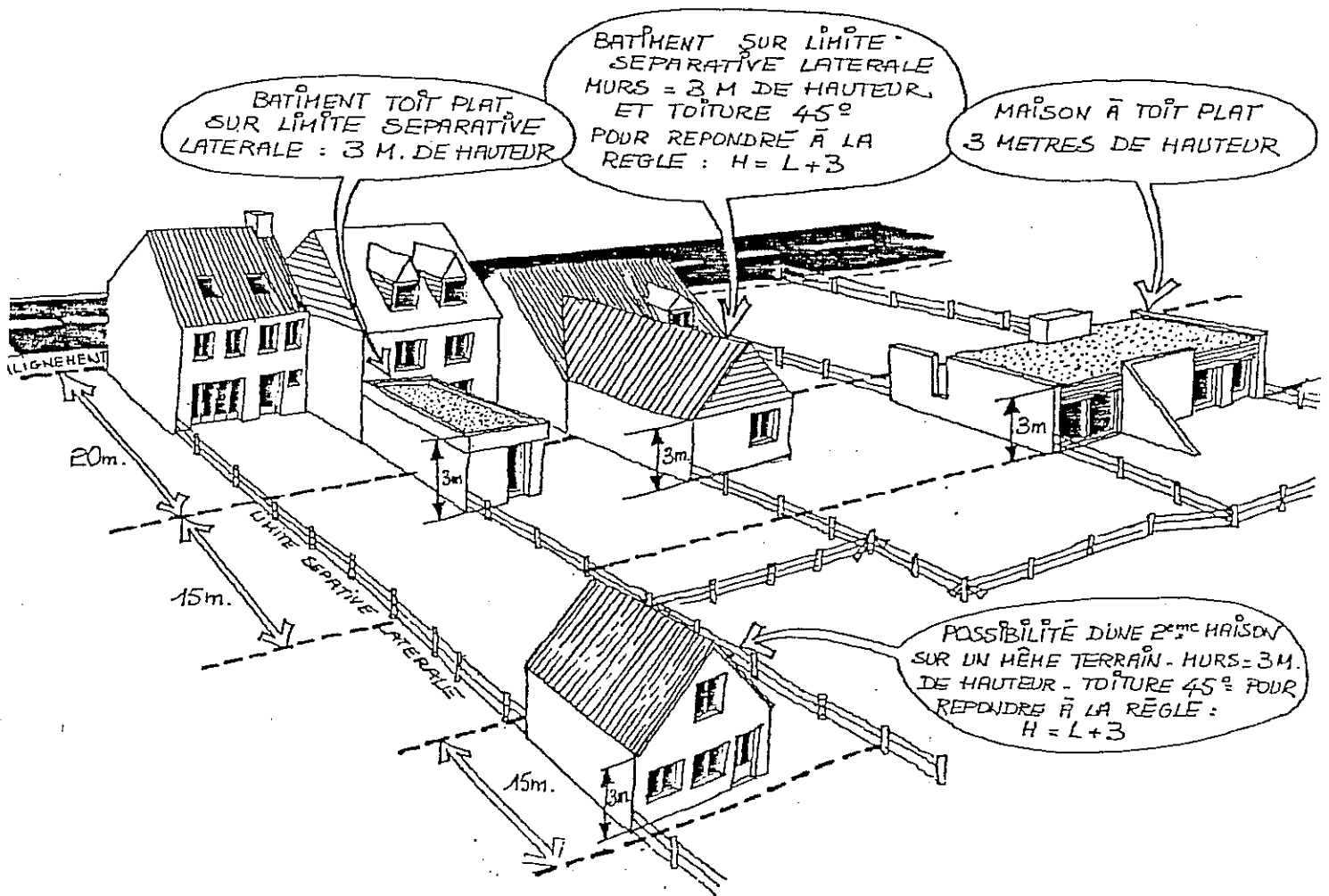
- Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de recul, l'implantation sur limites séparatives est de plein droit autorisée.
- Au delà des 20 mètres, elle n'est possible que sous certaines conditions, ceci afin de respecter les fonds voisins.

Ces conditions sont les suivantes :

- S'apignonner sur un bâtiment existant, et dans ce cas la construction nouvelle doit être d'une hauteur sensiblement équivalente à ce bâtiment .



- Enfin, dans un souci de concilier le respect des fonds voisins avec une souplesse d'implanter des maisons individuelles sur la parcelle ou d'édifier éventuellement une deuxième maison sous réserve du COS et des autres règles de la zone, une tolérance est accordée dans une bande 15 mètres pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit ne peut dépasser 3 mètres (ou 4 mètres). Cette bande de 15 mètres peut être en continuité ou non avec la bande des 20 mètres.



### 1.2 - Implantation avec marge d'isolement

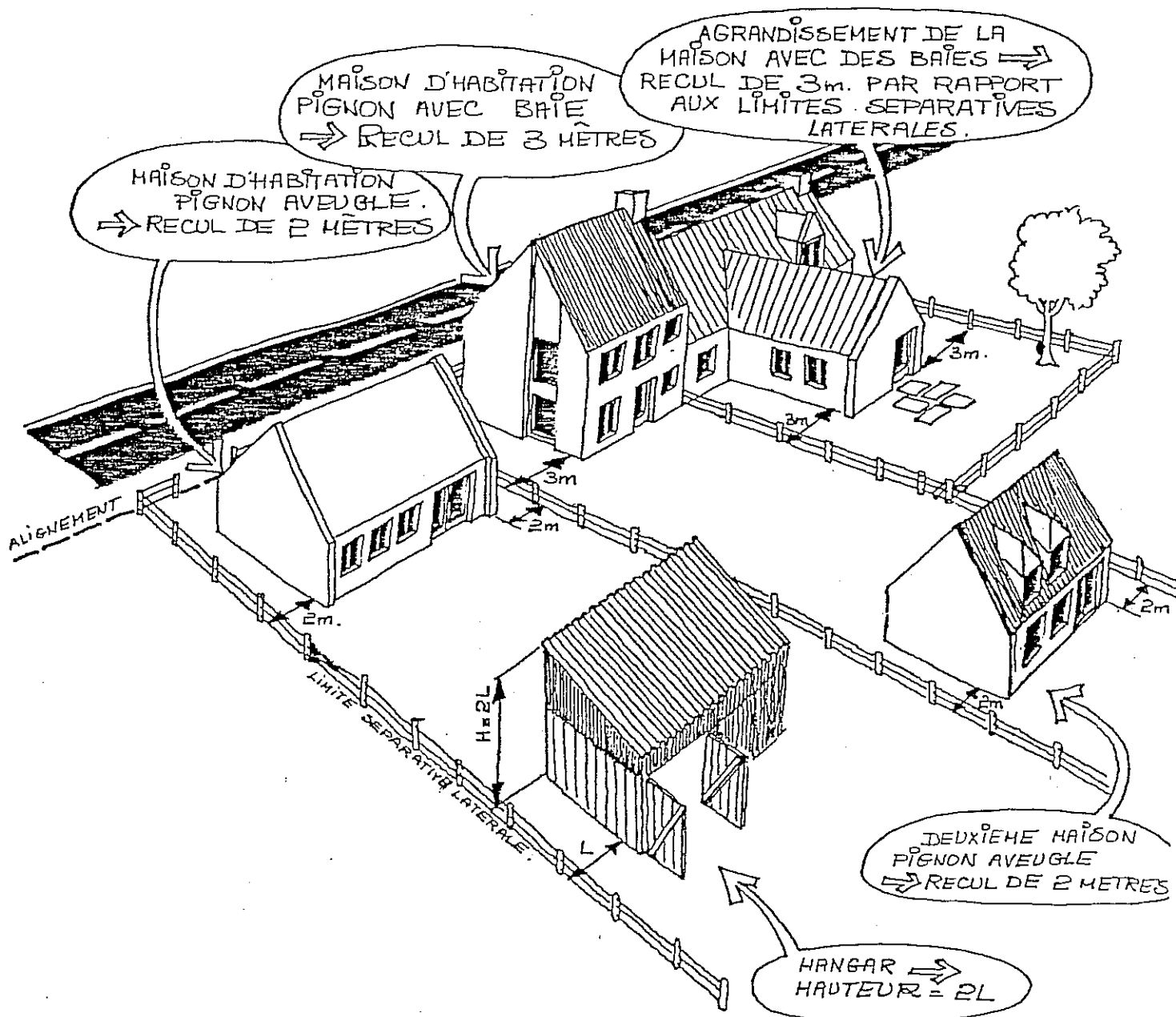
Lorsque l'implantation ne se réalise pas sur limites séparatives, une marge d'isolement est obligatoire pour préserver les parcelles voisines en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement, le recul est de :

- 3 mètres dans le cas d'un mur comportant des baies (ou 4 mètres).
- 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.



Ces minima correspondent aux constructions à usage d'habitation dont la hauteur est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments dont les hauteurs ne sont pas limitées (hangar, ...), le recul peut être plus important et la règle  $H = 2L$  s'applique alors.



## 2) Cas particulier des opérations groupées

A l'intérieur de l'opération groupée, l'implantation est libre. Par contre, sur les limites séparatives, entre le périmètre de l'opération et les parcelles riveraines et, afin de préserver celles-ci en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement, les règles d'implantation sont en zone urbaine, les mêmes que celles qui s'appliquent dans le cas général (voir paragraphe 1).

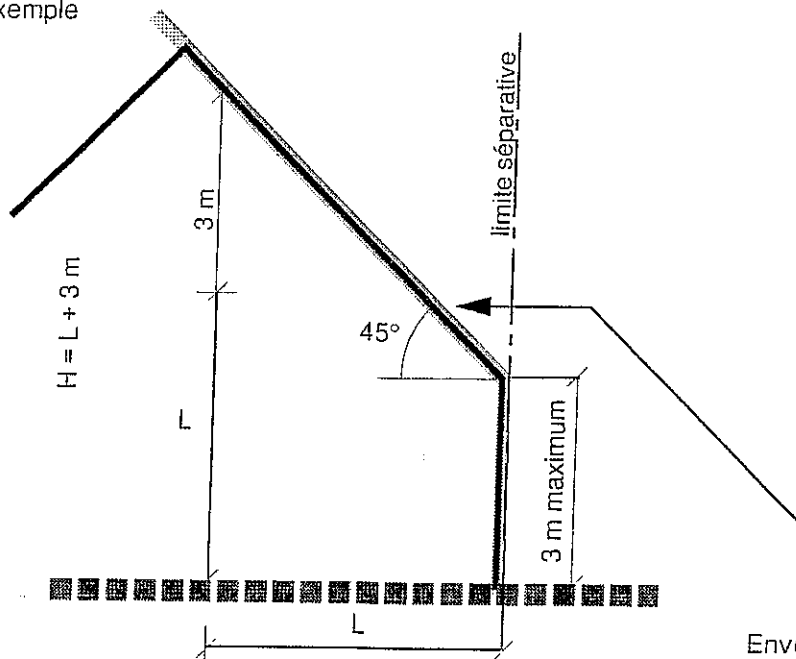
En zone à urbaniser (1.AU), les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter avec une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport aux parcelles limitrophes.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

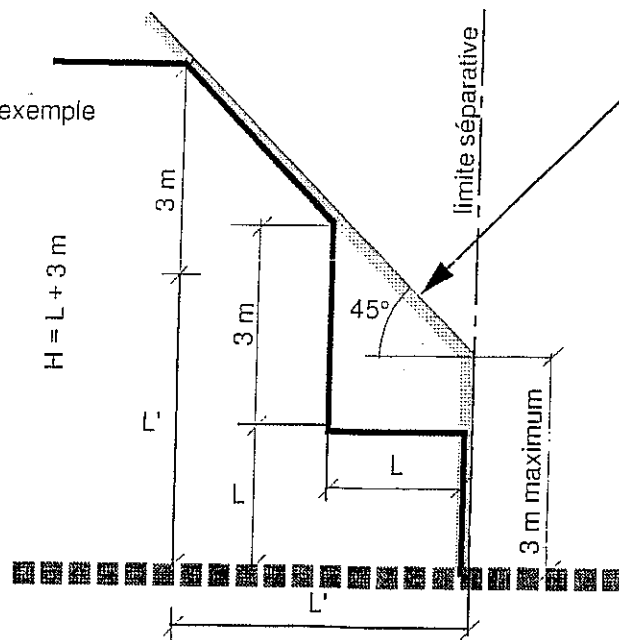
#### ARTICLE 7

- Implantation sur limites séparatives au delà de 20 mètres de profondeur.
- Illustration de  $H = L + 3$  mètres (zones UD)
- Illustration de  $H = L + 4$  mètres (zone UB - UC)

1er exemple



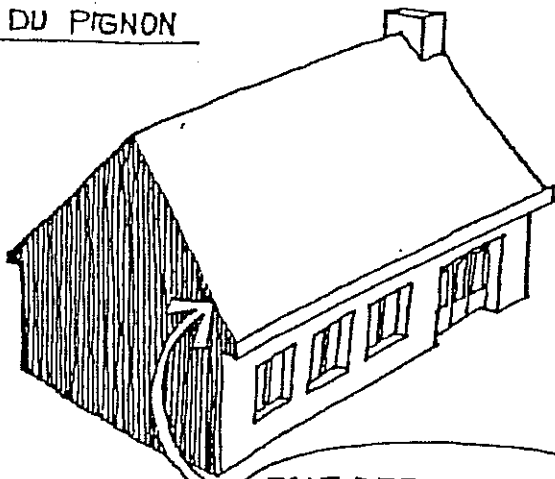
2ème exemple



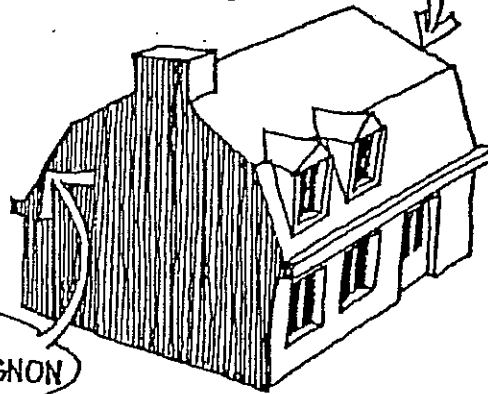
Enveloppe à l'intérieur de laquelle peut s'inscrire le volume bâti, soit une pente maximum de 45°.

# ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

NU DU PIGNON



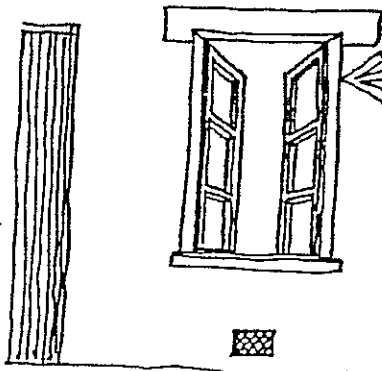
TOÏTURE MANSARDEE



TOUT DEBORD PAR  
RAPPORT AU NU DU PIGNON  
EST INTERDIT



BAIES :  
OUVRANTS À LA FRANÇAISE

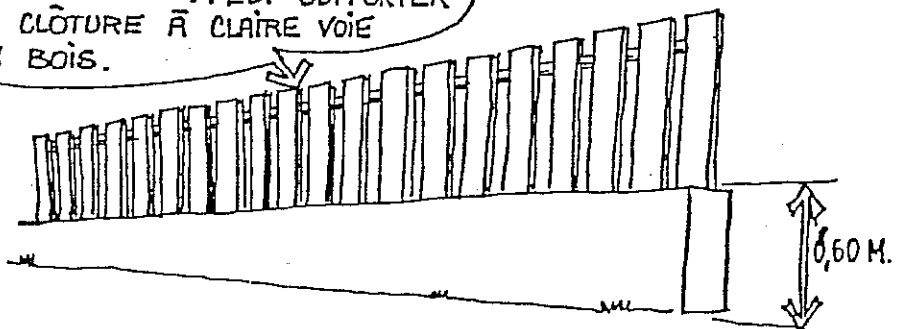


CLOTURE

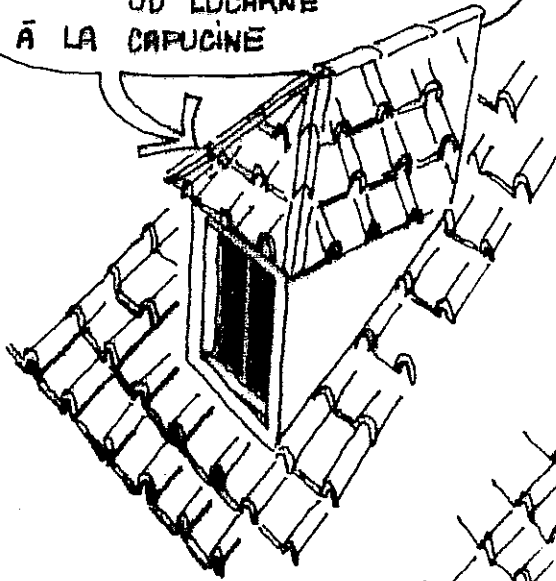
MUR BAHUT  
MAXIMUM 0,60 METRE



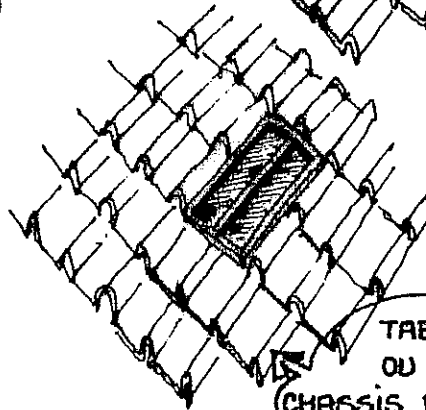
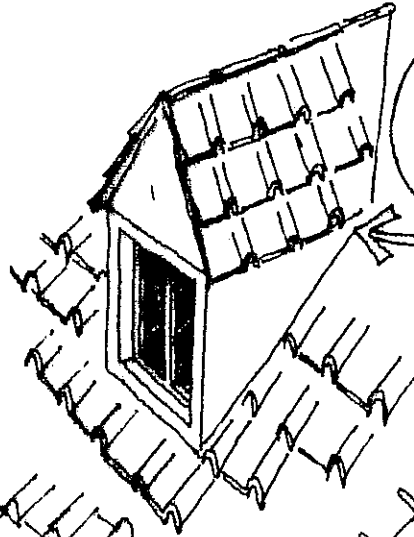
MUR BAHUT : PEUT SUPPORTER  
UNE CLÔTURE À CLAIRE VOIE  
EN BOIS.



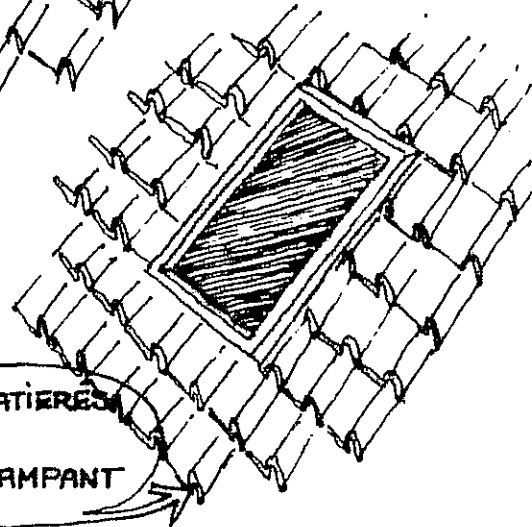
LUCARNE À 3 VERSANTS  
OU LUCARNE  
À LA CAPUCINE



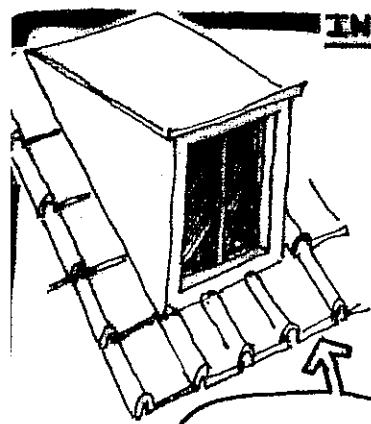
LUCARNES  
À DEUX VERSANTS  
OU  
BÂTIÈRE



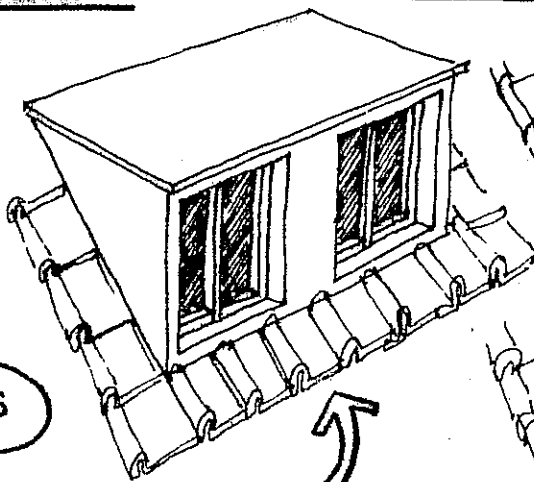
TABATIÈRES  
OU  
CHÂSSIS RAMPANT



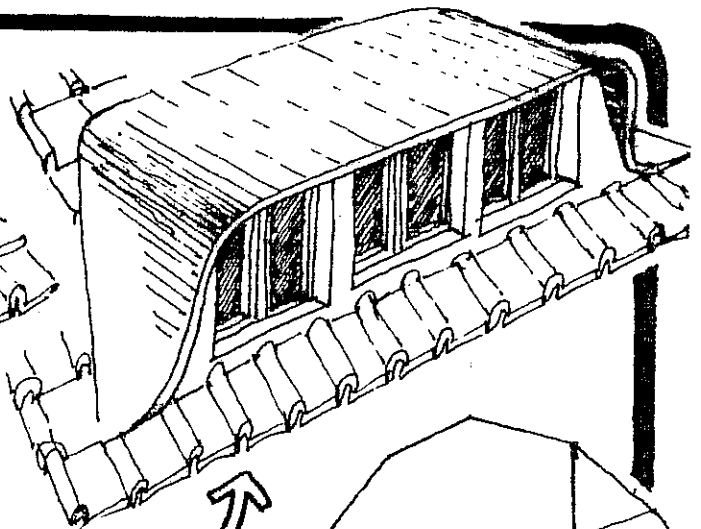
**INTERDIT**



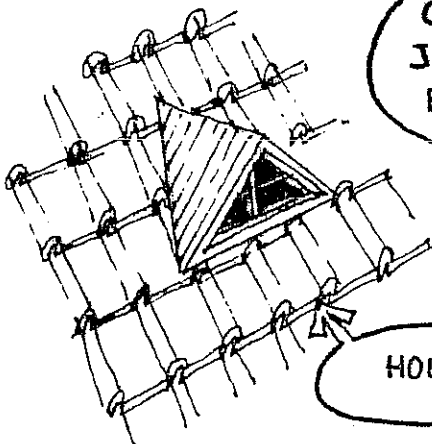
CHIEN ASSIS



CHIENS ASSIS  
JUMÉLÉS OU  
BELLE-VOISINE

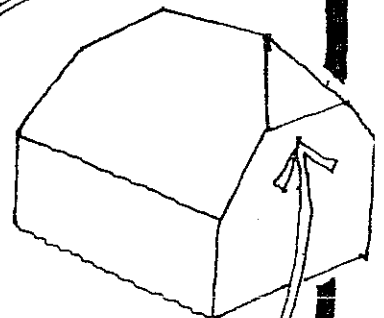


BELLE-VOISINE

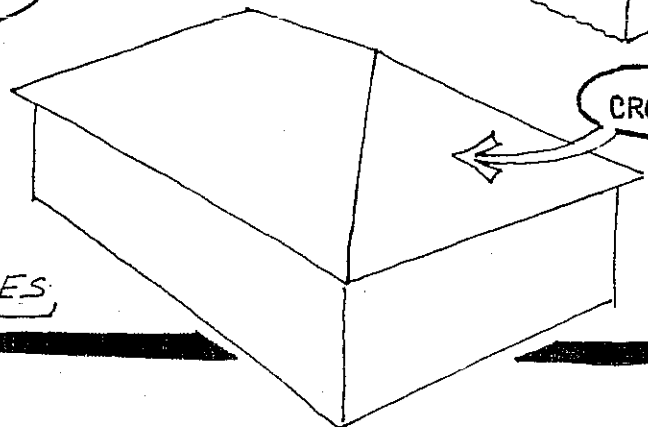


HOUTEAUX

Tolère  
sur  
TILQUES



CROUPE



## **ARTICLE 13**

### **1) Les espaces boisés**

#### **1.1 - La législation forestière**

Les bois et forêts faisant partie du domaine de l'Etat ou appartenant à des collectivités publiques ou à certaines personnes morales, sont soumis au régime forestier et font l'objet d'une autorisation préalable de coupe et d'abattage d'arbres et de défrichement.

Le régime est différent pour les bois et forêts des particuliers.

A propos des coupes et abattages d'arbres, la demande est nécessaire si un plan simple de gestion a été agréé par le centre régional de la propriété forestière. Elle ne l'est plus lorsque les bois ont une superficie inférieure à 25 hectares (article L 222.1 du Code Forestier).

A propos du défrichement, seuls sont exemptés de l'autorisation les jeunes bois pendant les 20 premières années, les bois dont la superficie est inférieure à 4 hectares, les parcs ou jardins attenants à une habitation lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares (article L 311.2 du Code Forestier).

#### **1.2 - La législation de l'urbanisme**

Les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme permettent par le classement une certaine protection des espace boisés.

Le classement ne modifie pas le régime de l'autorisation pour coupes et abattages au titre de la législation forestière.

Par contre, il entraîne le rejet de plein droit pour tout espace boisé des demandes de défrichement, interdit les modes d'occupation et d'utilisation du sol tels que lotissements, constructions, installations classées, terrains de camping-caravaning, stationnement isolé de caravanes pour plus de trois mois, affouillements et exhaussements des sols, exploitations de carrières, clôtures. Les installations légères liées à la fréquentations publique peuvent éventuellement être admises.

### **2) Conseils pour les essences d'arbres et d'arbustes à planter**

Quel que soit l'aménagement paysager (écran de verdure pour dissimuler des bâtiments à usage d'activité, dépôts ; circulation piétonnière ; aire de stationnement ou espaces verts communs des lotissements), l'utilisation d'espèces arborescentes et arbustives locales est la plus appropriée. Elles croissent plus vite puisqu'elles se trouvent dans leur milieu naturel, demandent peu de soins et contribuent à renforcer le caractère régional.

Toutefois, la végétation est dépendante du sol dans lequel elle retire les éléments nécessaires à son développement. Dans la région audomaroise qui est une zone de contact, il existe trois types de sol :

- . sol à dominante tourbeuse,
- . sol à dominante argileuse,
- . sol à dominante calcaire.

#### **2.1 - Sol à dominante tourbeuse**

Les communes concernées sont celles faisant partie de la cuvette audomaroise c'est-à-dire : Clairmarais dans sa presque totalité, le secteur marais de Saint-Omer, Salperwick, Tilques, Serques, Moulle, Houlle et Eperlecques.

Les espèces avides d'eau sont conseillées :

. Arbres : aulne glutineux, saule blanc, bouleau pubescent, frêne élevé, chêne pédonculé, orme champêtre ;

. Arbustes : saule cendré, saule à oreillette, saule marsault, cornouiller sanguin, sureau noir, nerprun, viorne obier, prunellier, noisetier.

### 2.2 - Sol à dominante argileuse

Les communes concernées sont : Clairmarais dans sa partie Est correspondant aux collines des Flandres et le secteur hors marais de Salperwick, Tilques, Serques, Moule, Houle et Eperlecques, ainsi que Saint-Martin-au-Laërt, Longuenesse, Arques, Blendecques, Wizernes, Campagne-les-Wardrecques et Wardrecques.

. Arbres : chêne pédonculé, frêne élevé, merisier, saule blanc, érable champêtre, orme champêtre ;

. Arbustes : noisetier, cornouiller sanguin, prunellier, lierre, fusain, sureau noir, saule marsault.

### 2.3 - Sol à dominante calcaire

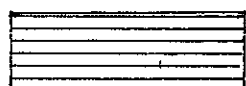
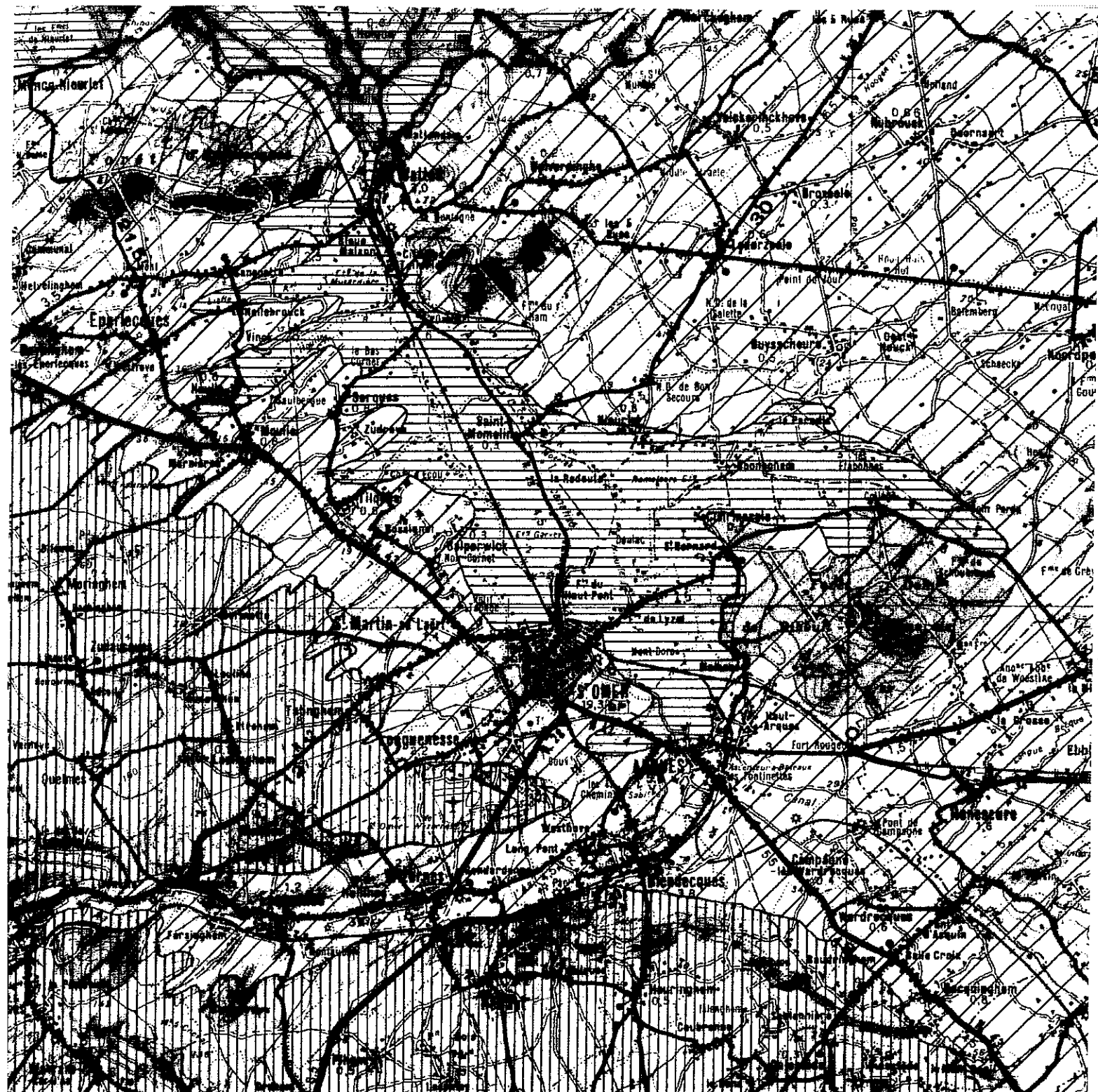
Les communes situées sur le plateau calcaire de l'Artois sont Moringhem, Tatinghem et Helfaut.

. Arbres : hêtre, frêne, chêne pédonculé ;

. Arbustes : noisetier, alisier blanc, prunellier, saule marsault, charme.

Il est souhaitable d'associer arbres et arbustes, de planter en quinconce les essences de manière groupée ou alignée plutôt qu'isolée (s'inspirer des plantations d'essences locales existantes dans le secteur en vue d'une meilleure harmonie).

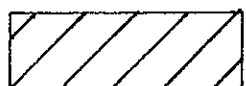
Certaines espèces telles que les saules se bouturent et reprennent très bien dans les endroits humides.



sol à dominante tourbeuse



sol à dominante calcaire



sol à dominante argileuse