

4.2 PRINCIPE DE REcul ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales applicables aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et instaurant des règles particulières de recul créées en application d'autres législations et faisant l'objet d'une annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ces servitudes sont reportées sur le document graphique en annexe du PLUi, en application des articles R.151-51 du Code de l'Urbanisme.

En cas de front bâti constitué sur la voie ou s'implantent les constructions nouvelles, celles-ci doivent s'implanter dans la continuité des constructions voisines (à l'alignement ou par rapport au retrait observés).

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- avec un retrait de 75 ou 100 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation,
- avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de première catégorie,
- avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de deuxième catégorie,
- avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de troisième et quatrième catégorie,

Toutefois des reculs autres peuvent être inscrits au plan de zonage Planche A pour les constructions principales et extensions :

- Des reculs minimaux par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante.
- Des reculs maximaux de par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante.

Pour les constructions légères (de type abris de jardins et abris à bûches), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 15 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout de toit sont autorisées :

- pour celles attenantes à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle ;
- pour celles non attenantes à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Dans le cas de l'implantation d'une éolienne, une distance de sécurité minimale devra être respectée entre l'éolienne et la limite des voies ou emprises publiques. Cette distance minimale correspondra à celle du mât plus celle de la pale.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Dispositions applicables par rapport aux voies fluviales et cours d'eau :

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la berge.

Toutefois, ce retrait peut être adapté dans les cas suivants :

- la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles,...) ;
- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité.

Dispositions applicables par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées.

Dispositions applicables par rapport à la frontière :

Aucune construction, ni aucune clôture ne sera édifiée à moins de 10m de la frontière, ou de 5m d'un chemin, lorsque ce chemin est mitoyen et que son axe forme limite.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

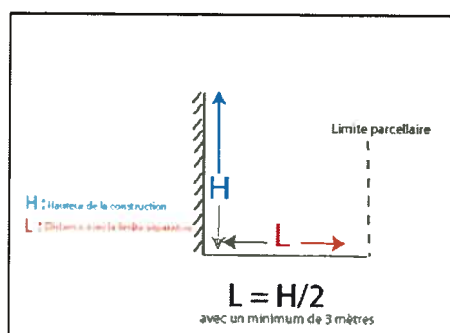
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées par exemple.

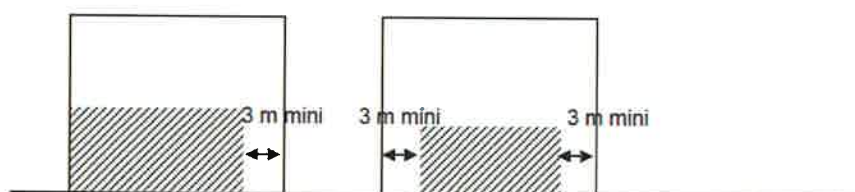
Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume (inférieur à 20 m²) et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 mètres.

4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



L'implantation de construction en limite séparative est autorisée.

En cas de recul, les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. ($L = H/2$).



Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Dans le cas de l'implantation d'une éolienne, une distance de sécurité minimale devra être respectée entre l'éolienne et la limite des voies ou emprises publiques. Cette distance minimale correspondra à celle du mât plus celle de la pale.

L'implantation de mâts doit s'intégrer aux volumes existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

4.5 HAUTEUR

Principe général :

Les constructions peuvent s'implanter avec une hauteur similaire aux constructions voisines.

La hauteur relative :

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.

Un dépassement égal au 1/10e de la largeur de la voie et au maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Un étage supplémentaire pourra être admis sous réserve de la présentation d'un projet architectural qui s'intègre dans l'environnement.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des limites qui s'y substituent.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus favorable.

La hauteur absolue

La hauteur absolue d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée) et le point le plus élevé de la construction depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

En secteur soumis au risque inondation identifié à la planche B du zonage la hauteur des constructions autorisées sera calculée à partir de la rehausse prévue en conditions particulières.

La hauteur absolue est la hauteur maximale autorisée.

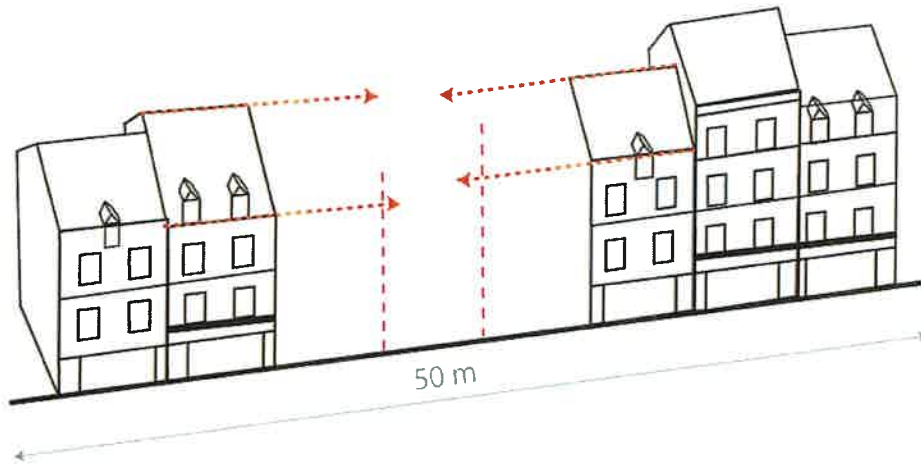
Toutefois, les éléments suivants ne sont pas tenus de respecter la hauteur absolue maximale autorisée :

- L'acrotère d'une toiture terrasse quand celui-ci fait fonction d'équipement de sécurité
- Les cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment toutes vocations confondues.
- Les éléments de décors architecturaux.
- Les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminée, garde-corps.
- Dans le cadre d'un respect des gabarits dominants de la rue.

La hauteur au faîtage des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux surélévations.

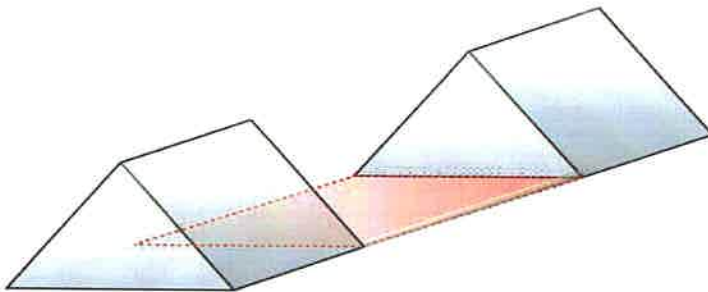
Afin d'assurer l'harmonie volumétrique, il peut être dérogé aux règles de hauteurs susvisées en cas de front bâti constitué d'au minimum 50 mètres linéaires.

Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.



La hauteur de façade d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation et la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère d'une toiture terrasse ou mono pente.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère ne doit pas excéder la hauteur de l'égout de toiture de ce front bâti.



Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage doit être comprise entre les hauteurs des faîtages des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de ces éléments.

Ce principe s'applique de manière générale.

La cote de seuil de l'entrée principale des constructions devra se situer à un niveau maximum de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel sauf si celui-ci est plus élevé que la voie. Dans ce cas, la cote de seuil de l'entrée principale des constructions respectera le niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Dans le cas d'un terrain en contrebas par rapport à la voie, la cote de seuil de l'entrée principale des constructions maximum ne pourra dépasser 0,60 mètre par rapport à l'axe de la voie au droit de la construction.

4.6 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général :

a) Intégration des constructions :

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

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

b) Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ainsi que tout pastiche architecture étrangère à la région est interdit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

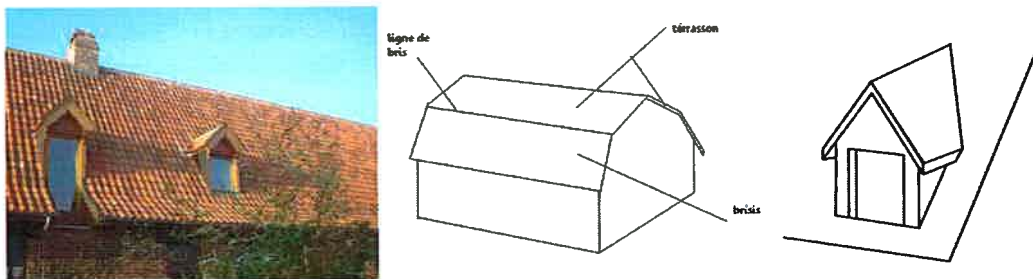
Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les toitures des constructions d'habitations seront dans la gamme des rouge, rouge-orangée, rouge-brun, ainsi que anthracite et noir.

c) Toiture :

Pour les constructions principales :

- Les coyaux, brisis, terrassons et lucarnes sont autorisés.



Coyaux

Brisis et terrassons

Lucarnes

- Les lucarnes neuves seront situées dans le tiers inférieur de la toiture de l'habitation.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les nouvelles constructions et les travaux de réfection de toitures des constructions existantes, les accessoires d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales (solins, chéneaux, gouttières, dauphins ...) posés en saillie des limites séparatives sont interdits.

Les dispositifs solaires sont autorisés.

En sus, pour les constructions existantes

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant des façades traditionnelles visible depuis l'espace public : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

En sus pour les extensions et annexes

Les annexes et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale. Cependant, l'utilisation du bois, du verre ou du bardage est autorisée.

L'utilisation de matériaux d'aspect PVC et tôle sont interdits à l'exception des menuiseries.

Toutefois, les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont autorisées pour les toitures des extensions et annexes, une faible pente ou monopente ($\leq 30^\circ$) ainsi que tous types de matériaux (hormis les tôles ondulées).

Les carports et abris de jardin pourront avoir une toiture plate.

En cas d'adjonction d'un bâtiment le toit doit être réalisé en matériau identique à celui de la couverture principale. Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une emprise au sol de 20m² avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux et de revêtement en fibrociment naturel.

Les annexes et extensions des bâtiments identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas nuire aux constructions principales.

En sus pour les bâtiments à usage d'activités

Les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain dans leur aspect, leur volume et dans le choix des matériaux utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Les matériaux des toitures des bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts devront être de couleur sombre.

Pour les bardages, sont interdites les teintes blanc et blanc cassé. Sont également interdits les bardages en ciment ou tout matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage identique.

La mise en œuvre d'un programme architectural innovant (tant au niveau du volume que des matériaux) est autorisée s'il concerne un projet d'ensemble des bâtiments concernés.

En sus pour les exploitations agricoles et forestières :

Les bardages en acier ou en bois sont autorisés.

Les murs extérieurs des constructions à usage d'activités ou d'entrepôts pourront être réalisés briques, en panneaux de béton, en acier ou en bois. Les associations de ces matériaux sont autorisées.

Cette disposition ne s'applique pas aux silos agricoles.

Pour le changement de destination :

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination ou d'une extension d'activité liée à la diversification agricole doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local (implantation, volumétrie, matériaux traditionnels).

Pour les constructions caractéristiques de la Flandre correspondant aux chaumières:

Définitions : "On entend par chaumière flamande, une construction dont le volume principal est plus long que large avec une façade où se situe l'entrée principale marquée par un versant de toiture très pentu (de l'ordre de 50° à 55°) et un mur d'une hauteur équivalente à la moitié de la hauteur de ce versant de toiture".

a) Les proportions de la construction

Les nouvelles constructions caractéristiques de la Flandre doivent être réalisées de telle manière que :

- leur volume principal soit plus long que large ;
- en façade principale, la hauteur du mur soit sensiblement égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas du versant de toiture (coyau inclus) et le faîtage.
- Les volumes annexes au volume principal

Les annexes accolées à la façade principale sont interdites.

La profondeur des annexes en appentis à la façade arrière doit être inférieure ou égale à la moitié de la largeur du pignon du volume principal.

b) Les murs de façade et les pignons

- Les matériaux

À l'exception du chaume, de la brique et du bois employé pour les huisseries et les montants verticaux ou horizontaux de la structure principale et en bardage sur les pignons, les matériaux apparents des murs de façade et des pignons doivent être couverts d'un parement ou d'un enduit.

- Les ouvrages en saillie aux pignons

À l'exception des chapeaux, les seuls ouvrages en saillie autorisés sur les pignons sont, à condition que la partie supérieure du pignon soit couverte de chaume, les débords d'auvent, au niveau du coyau, de pente comprise entre 30° et 35° réalisés en tuiles de terre cuite de type petit moule ou panne flamande.

c) Les ouvrages en saillie aux pignons

Les ouvertures en façade et pignon doivent être de proportion verticale. Ne sont autorisées que les ouvertures en châssis simple d'une largeur maximale de 90 cm et les ouvertures, en châssis doubles d'égales dimensions, d'une largeur totale maximale de 120 cm.

L'ouverture principale des nouvelles constructions caractéristiques de la Flandre doit être pratiquée dans l'un des murs les plus longs.

d) Les toitures

- La forme

La toiture du volume principal doit comporter deux versants dont un pan brisé par un coyau en façade principale (c'est-à-dire la façade la plus longue) pour les nouvelles chaumières. La pente des coyaux doit être comprise entre 30° et 35°.

En façade principale, la pente principale de la toiture doit être comprise entre 50° et 55°.

- Les percements

Les seuls percements en toiture autorisés sont les lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne à croupe). Leur largeur totale, inférieure ou égale à leur hauteur, est limitée à 150 cm. Elles doivent être situées à l'aplomb ou en retrait du mur de façade. La longueur cumulée des lucarnes implantées sur une façade doit respecter un rapport qui doit être inférieur ou égal à 1/8 de la longueur totale de cette façade.

- Les matériaux

Les seuls chaumes autorisés sont ceux présentant la teinte, la mise en œuvre et l'aspect du roseau, du genêt ou du seigle, et posés conformément aux techniques décrites dans le Cahier de recommandation annexé au présent règlement.

À l'exception des parois des lucarnes, l'emploi du chaume n'est autorisé que sur des pentes comprises entre 50° et 55° ou 60° et 70°.

Les parois des lucarnes ainsi que les pentes du volume principal des nouvelles chaumières comprises entre 50° et 55° doivent être couvertes de chaume.

Les coyaux doivent être réalisés en tuiles de terre cuite de type petit moule ou panne flamande.

Le faîtage doit être planté de plantes grasses d'essences locales (joubarbe, iris, ...) ou recouvert de tuiles de terre cuite demi-circulaires.

Éléments techniques

Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets de distribution d'électricité et de gaz des nouvelles constructions devront adapter leur teinte et leur emplacement pour favoriser leur intégration.

Les postes électriques et chauffages d'immeuble doivent être intégrés dans un bâtiment et être traités en harmonie avec la construction à laquelle ils sont intégrés, dans le choix des matériaux et des revêtements.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les garages en sous-sol ne sont autorisés que si la déclivité du terrain est adéquate et s'ils respectent les prescriptions ci-après :

- les rampes ou voiries d'accès doivent être situées sur la parcelle ;
- les rampes ou voirie d'accès ne doivent pas présenter une occupation de la surface du terrain excessive ni même engendrer des travaux de soutènement de nature à porter atteinte au profil du terrain naturel;
- le relief du terrain naturel permettra l'édification du sous-sol sans surélévation de la construction dont la cote de seuil est fixée ci-dessus ;
- Le terrain ne doit pas être soumis à un risque d'inondation.

Les caves individuelles sont tolérées, sous réserve du niveau de la nappe phréatique au droit de son édification n'entraînant pas de risques d'inondation et en l'absence de risque d'inondation.

Clôtures

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en retrait de celles-ci ;
- sur les limites donnant sur emprises publiques ;
- sur les limites séparatives.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure au droit de la clôture à édifier.

Elle doit être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

De manière générale, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les clôtures perméables. Toutes les espèces exotiques et invasives sont à proscrire.

Lorsqu'elles sont implantées, les haies doivent être composées d'essences locales figurant sur la liste annexée.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent par ailleurs être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les clôtures existantes dont la hauteur est supérieure aux règles d'urbanisme affichées dans les dispositions spécifiques des zones peuvent être reconstruites à l'identique.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres comptés à partir du niveau du terrain au droit de l'édification de la clôture à l'exception des clôtures en façade donnant sur l'espace public limitée à 1m50.

En secteur soumis au risque inondation identifié à la planche B du zonage les clôtures devront présenter une perméabilité égale à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales figurant sur la liste annexée pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres et de matériaux identiques à ceux de la construction principale ;
- soit par des clôtures de bois à claire-voie ou pleine ;

Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits (bambou, film plastique...).

Les clôtures sur limites séparative doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales figurant sur la liste annexée pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;
- soit par des clôtures de bois à claire-voie de minimum 0.5 cm (à définir) ou pleine ;
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint ou coloré dans la masse (en lien avec la construction existante).

L'utilisation de clôtures en plaques de béton lisses et préfabriquées visibles depuis le domaine public est interdite.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 5 mètres de longueur à partir de la construction.

Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

a) Pour les constructions nouvelles :

Des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois, torchis, paille ...).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

b) Pour les extensions des constructions existantes :

Des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois, torchis, paille ...).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).

L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

Par rapport aux voies et/ou aux limites séparatives, des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone :

- sont admises pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres (article R152.6 du code de l'urbanisme);

- peuvent être admises pour les opérations d'ensemble favorisant la conception bioclimatique des bâtiments (implantation nord/sud, logements traversants, énergies renouvelables, techniques favorisant le confort d'été et d'hiver, etc.) à condition que l'adaptation des règles d'implantation soit rendue nécessaire pour mettre en œuvre la conception bio-climatique du projet telle qu'elle est définie au lexique du présent règlement.

Cette conception et particulièrement les moyens architecturaux et les énergies renouvelables aboutissant à la conception bio-climatique devront être justifiés dans la notice accompagnant la demande de permis de construire ou d'aménager

Espace libre et plantations

a) Règles générales de plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant, tenant compte :

- des ensembles végétaux (dont les espaces boisés existants), des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique ;
- des cheminements existants éventuels (allées et chemins) ;
- de la topographie.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales figurant sur la liste annexée.

Tout arbre remarquable identifié au plan de zonage abattu doit être remplacé.

Les plantations arbres et arbustes, seront exclusivement d'essences locales figurant sur la liste annexée.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être plantés ou faire l'objet d'aménagement paysager.

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement devront être plantées:

- soit à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et avec une protection efficace contre les chocs des véhicules
- soit à raison de 4 m² de plantations de massifs arbustifs par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation avec une protection efficace contre les chocs des véhicules
- Les plantations pourront être regroupées dans une fosse.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espaces verts.

En secteur soumis au risque inondation identifié à la planche B du zonage les aires de stationnement devront être traitées de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (lorsque que le terrain le permet).

Des haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux limites de zone N doivent être plantés sous la forme de rideaux boisés comprenant des arbres de hautes tiges et des arbustes d'essences locales figurant sur la liste annexée.

b) Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface de plancher, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements. Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux de transformations ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble mixte (habitat/commerce/équipements publics), la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement est à rechercher.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.

Les stationnements peuvent être modulés à la baisse en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Cette modulation des places ne devra pas dépasser $\frac{1}{4}$ du nombre total des places. (EX pour un aménagement nécessitant la réalisation de 10 places de stationnement pour les constructions à vocation d'habitation et 10 places de stationnement pour les constructions à vocation économique, il sera possible de réaliser non pas 20 places mais 15).

Les groupes de garages individuels (de plus de 3 boxes) ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les opérations d'ensemble devront être pourvues d'un stationnement pour les cycles non motorisés. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements à proximité.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l'article R.11.14.4 du CCH, doit avoir une superficie de 0.76 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

4.7 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE BATI

Les éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du Code de l'Urbanisme) :

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur.

En complément, les règles suivantes s'appliquent pour l'ensemble des éléments identifiés sur les communes de :

Bailleul, Steenwerck, Berthen, Saint-Jans-Cappel, Godewaersvelde, Boeschepe, Flêtre, Méteren, Cassel

La volumétrie, la composition et les aspects extérieurs doivent être préservés et/ou restaurés pour maintenir et/ou retrouver les dispositions d'origine.

Pour les nouveaux percements en toiture, les nouvelles ouvertures doivent :

- se limiter à des châssis de toit encastrés dans la couverture,
- être de taille unique et toujours plus hautes que larges,
- s'aligner avec les autres ouvertures déjà présentes en toiture,
- se situer dans le 1/3 inférieur du pan de toiture,
- s'implanter dans le respect de la composition de la façade, soit à l'axe d'une baie, soit à l'axe d'un trumeau,

Pour les nouveaux percements en façade, seules les transformations d'une porte en fenêtre ou d'une fenêtre en porte peuvent être autorisées pour permettre de diviser un logement en plusieurs ou pour améliorer son accessibilité. Le linteau de la porte ou de la fenêtre doit rester en place.

Les autres nouvelles ouvertures ne doivent pas être visibles du domaine public.

Rubrouck, Buyssechere, Noorpeene, Ochtezeele, Arneke, Zermezeele, Hardifort, Wemaers-Cappel, Zuytpeene, Bavinchove, Oxelaere, Sainte-Marie-Cappel, Oudezeele, Houtkerque,

Winnezele, Steenvoorde, Terdeghem, Eecke, Saint-Sylvestre-Cappel, Renescure, Ebblinghem, Blaringhem, Boeseghem, Thiennes, Staple, Hondeghem, Caestre, Strazeele, Pradelles, Borre, Hazebrouck, Wallon-Cappel, Lynde, Sercus, Steenbecque, Morbecque, Vieux-Berquin, Neuf-Berquin, Le Doulieu.

Pour les éléments d'architecture repérés sur une façade, ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine.

Le reste de l'édifice peut évoluer, sans toutefois nuire à l'élément repéré.

Pour les petits éléments isolés repérés, comme des chapelles, des bornes ..., ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine.

Pour les édifices repérés, ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine.

Ils peuvent faire l'objet :

- d'adaptations mineures qui ne remettent pas en cause l'intérêt patrimonial de l'édifice.
- d'extensions ou d'adaptations plus lourdes, non visible du domaine public.

Uniquement sur la commune de Sainte-Marie-Cappel, ces derniers peuvent faire l'objet :

- d'adaptations mineures qui ne remettent pas en cause l'intérêt patrimonial de l'édifice.
- d'extensions ou d'adaptations

Sites inscrits ou classés :

La Communauté de Communes de Flandre intérieure compte **2 sites classés** pour la préservation du patrimoine naturel et paysagers :

- Moulin de l'Ingratitude, Boeschepe,
- Moulin du Château, Cassel.

En complément, **7 sites inscrits** pour la préservation du patrimoine naturel et paysagers sont recensés :

- Domaine dit « Ryck-Hout-Casteel », 5,8 ha, à Wallon-Cappel,
- Mont Cassel, 401,7 ha, à Cassel et Sainte-Marie-Cappel,
- Monts des Flandres, 4 938 ha, sur les communes de Boeschepe, Saint-Jans-Cappel, Berthen, Godewaersvelde, Flêtre et Meteren.
- Mont des Récollets, 134,9 ha, à Cassel,
- Drivenmeulen, à Steenvoorde,
- Steen Meulen, à Terdeghem,
- Moulin d'Ofland, à Houtkerque.

CHAPITRE 5. THEME 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Définitions :

- Accès :

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

- Voirie :

"Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants:

La voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte."

- Accès :

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par deux voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de la plateforme de la voirie ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics tels que par exemple la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères). Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Sauf si elles sont raccordées par des liaisons douces, ouvertes à la circulation et connectées à la trame existante dans la commune, les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles ou logements.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

5.2 DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement :

a) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques :

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

c) Eaux résiduelles d'activité :

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 définies par la réglementation en vigueur.

d) Effluents agricoles :

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

Déchets :

Toute construction de plus de deux logements doit être dotée de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.