
Givenchy-en-Gohelle

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

ARRET PROJET	ENQUETE PUBLIQUE
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date de :	Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire en date de :
Le Maire	Le Maire



GRILLE DE RÉVISION

D	25/01/2016	Modification du règlement	CH	JD	JD	25/01/2016
C	19/01/2016	Modification du règlement	CH	JD	JD	21/01/2016
B	14/01/2016	Modification du règlement	CH	JD	JD	19/01/2016
A	04/01/2016	Rédaction du règlement	CH	JD	JD	11/01/2016
Indice de révision.	Date	Document - Commentaires	Rédigé par.	Vérifié par.	Validé par	Transmis

Sommaire

Notice	5
1. Que détermine le PLU ?	6
2. Comment utiliser les documents	6
3. Principes schématiques des dispositions réglementaires	8
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	9
1. Article 1 - Champ d'application du PLU	10
2. Article 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	10
3. Article 3 - Les prescriptions du plan local d'urbanisme.	13
4. Article 4 - Division du territoire en zones	14
5. Article 5 - Équipements publics ou d'intérêt collectif	15
6. Article 6 - Travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur.	15
7. Article 7 - Adaptations mineures	15
8. Article 8 - Permis de démolir	15
9. Article 9 - Droit de préemption urbain	15
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	17
CARACTÈRE DE LA ZONE	17
INFORMATIONS	17
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	20
SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, performance énergétique et communications électroniques.	29
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	31
CARACTÈRE DE LA ZONE	31
Informations	31

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	33
SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, performance énergétique et communications électroniques.	40
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	42
CARACTÈRE DE LA ZONE	42
Informations	42
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	43
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	44
SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, performance énergétique et communications électroniques.	48
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	49
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	50
CARACTÈRE DE LA ZONE	50
Informations	50
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	51
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	52
SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, performance énergétique et communications électroniques.	57
Annexes	58

NOTICE

1. QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

2. COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **Ua, Ub, Uc, 1AU, A, N, Nm, Ns, Np**
Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
2. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Gestion du stationnement.

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

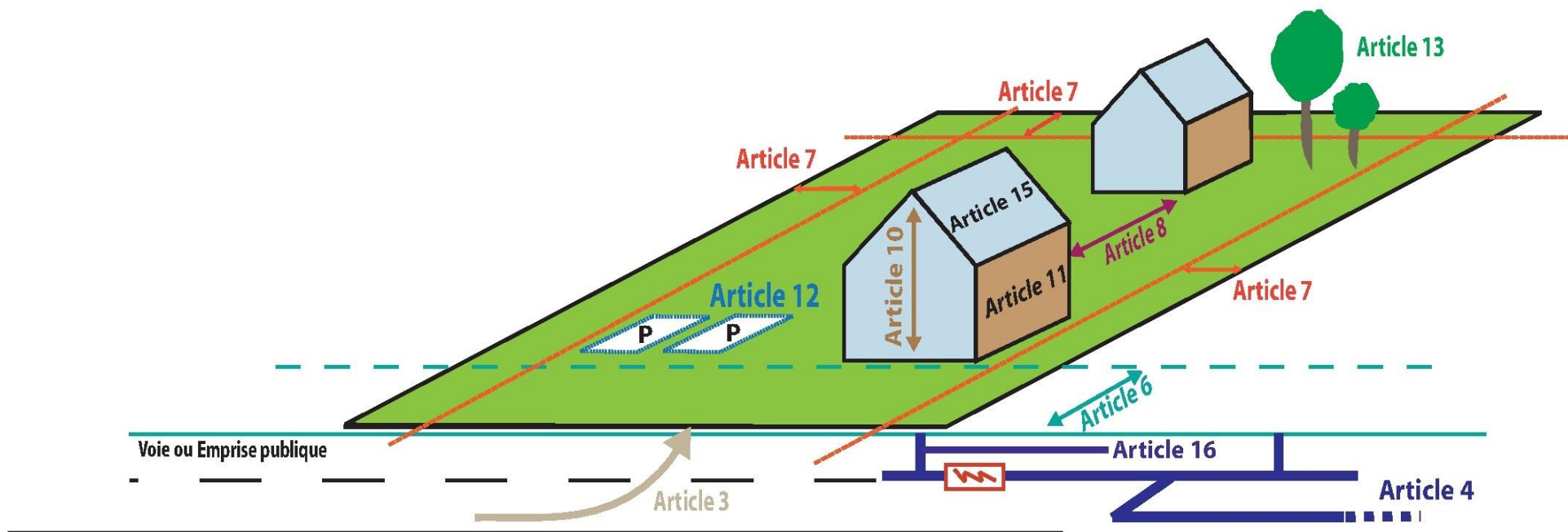
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

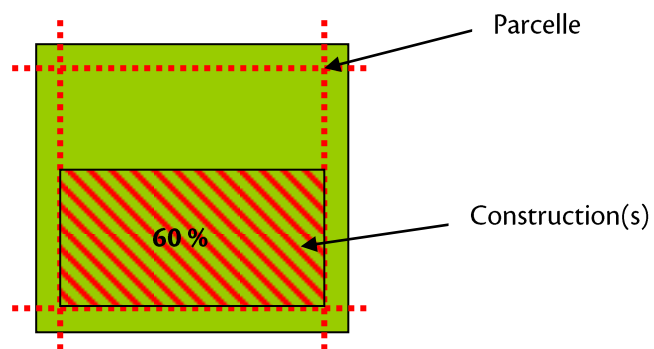
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- 3.** Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

3. PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



Article 9 :



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un **rapport de présentation**, d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** relatives à certains secteurs, ainsi que des **annexes** prévues à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

1. ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Givenchy-en-Gohelle.

2. ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : « 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 ».

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Le PLU doit être compatible avec le SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin.

2°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie.

3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13, relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-**article L.424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-**article L.424-1** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.600-9** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

-**articles L.424-1 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.151-30 et L.151-31: Localisation des aires de stationnement.

Article L.151-35 et L.151-36 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-48
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35.

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Article L.111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. ».

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 :

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc...).

3. ARTICLE 3 - LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

3.1. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-9 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-9, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. L'article R.151-41 rappelle que pour le patrimoine bâti à protéger, identifié et localisé, « les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.

Le règlement du PLU, notamment les articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

3.2. Emplacement réservé.

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par un quadrillage de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.151-17 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.152-2, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

3.3. La prise en compte des risques naturels.

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule).

Ce préambule indique la présence soit de cavités soit d'un aléa retrait-gonflement des argiles.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

4. ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

4.1. Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **U** : qui correspond à la zone urbaine à vocation principale d'habitat, pouvant accueillir des activités tertiaires, artisanales ou commerciales.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Ua** : qui correspond aux zones urbaines à vocation mixte de densité moyenne
- **Ub** : qui correspond aux zones urbaines à vocation mixte de faible densité
- **Uc** : qui correspond à des zones urbaines accueillant des équipements publics et d'intérêt général.

4.2 Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel non équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

- **1AU** : zone à urbaniser à vocation mixte, à dominante habitat.

4.3. Les zones agricoles équipées ou non, permettant la protection des sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

- **A** : correspond aux espaces agricoles où les possibilités d'utilisation des sols sont limitées en raison de l'activité agricole.

4.4 Les zones naturelles et forestières équipées ou non, permettant la protection des sites en raison de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

- **N** : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

Elle comporte trois sous-secteurs :

- **Ns** : qui correspond aux zones d'équipements sportifs et de loisirs.
- **Nm** : qui correspond aux zones accueillant des équipements ou installations liés à l'activité touristique du Mémorial Canadien et du Monument Marocain,
- **Np** : qui correspond aux zones de protection des captages en eau potable (périmètre éloigné).

5. ARTICLE 5 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

6. ARTICLE 6 - TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8 à condition qu'ils ne provoquent pas d'altération des conditions de circulation (routiè res ou piétonnes, sur la voirie ou le trottoir) sur le domaine public, de gêne à l'exploitation des réseaux ou une entrave au respect des réglementations relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite.

7. ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

8. ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3: « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. »

L.421-6: « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

9. ARTICLE 9 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du code de l'urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au P.L.U.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone U correspond à une zone urbaine mixte.

La zone U comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Ua** : qui correspond aux zones urbaines à vocation mixte de densité moyenne
- **Ub** : qui correspond aux zones urbaines à vocation mixte de faible densité
- **Uc** : qui correspond à des zones urbaines accueillant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *La présence des cavités souterraines, sapes de guerre et aléas minier*
- *Un risque sismique faible,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à moyen*
- *Un risque de ruissellement des eaux pluviales*
- *Un risque de mouvements de terrains.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ **Pour les secteurs Ua et Ub, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les dépôts, constructions et établissements qui en raison de leur destination, de leur nature, de leur volume, leur importance, leur situation ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité du quartier d'habitation, tels les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, exception faite de ceux qui 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 droguerie, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives, etc.,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- Les terrains de camping-caravanage,
- Les habitations légères de loisirs au titre de l'article L.111-25.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, avec l'aménagement paysager des espaces libres, ou nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- La création d'établissement à usage d'activités industrielles.
- Les sous-sols des constructions nouvelles pour les parcelles identifiées au plan de zonage en tant que zone soumise aux ruissellements des eaux pluviales.

➤ **Pour le secteur Uc, sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions du paragraphe concernant les zones Uc de l'article U2, y compris le stationnement isolé des caravanes, en dehors des terrains de camping et de caravanage éventuellement déjà aménagés.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

➤ **Pour le secteur Ua, sont autorisés sous-conditions :**

- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion 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 droguerie, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives, etc.

- L'extension, la transformation, le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités artisanales et commerciales existants dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes lorsqu'ils sont intégrés dans les opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins,
- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement ceux rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis (y compris les bassins de stockage des eaux nécessaires à l'assainissement).
- Le stationnement de caravanes isolées sous réserves de déclaration et d'autorisation à la commune.
- Dans les périmètres comportant une protection du commerce et de l'artisanat identifiés au plan de zonage: la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite ; cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Ainsi, l'activité touristique et commerciale est protégée au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

➤ **En plus des dispositions précédentes, sont autorisés sous-condition pour le secteur Ub :**

- La rénovation ou la transformation des établissements d'élevage existants, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances. Toutefois, les établissements soumis à déclaration et à autorisation sont exclus.

➤ **Pour le secteur Uc, sont autorisés sous-conditions :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des constructions et installations autorisées, ainsi que celles abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations,
- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement ceux rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis (y compris les bassins de stockage des eaux nécessaires à l'assainissement).

ARTICLE U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

➤ **Pour les secteurs Ua et Ub :**

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir 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 les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3 m de large.
- Les groupes de garages individuels de plus de 3 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie :

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les parties de voies automobiles en impasse, même privées, à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères sauf si un lieu de collecte des poubelles est prévu le long de la voie desservie par le ramassage des ordures ménagères.
- Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 5,50 m en double sens et 4 m en sens unique.

➤ **Pour le secteur Uc :**

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir 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 les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3 m de large.
- Les groupes de garages individuels de plus de 3 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie :

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies piétonnes doivent avoir une largeur d'au moins 1,50 m.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

- Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

Eaux pluviales

- Quelque soit le cas, concernant les eaux pluviales, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, se référer au Règlement du Service Public.
- Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable.

Assainissement

- Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

- Constructions et installations non raccordées au réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires 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.
- Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Dans le cadre de toute nouvelle construction ou opérations d'aménagement, tous les branchements doivent être souterrains.

Collecte des déchets

- Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets et de tri sélectif.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

➤ **Pour le secteur Ua :**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit en limite de l'emprise publique
- soit à la moyenne des retraits existants des constructions voisines ou des constructions situées au-delà des 2 premières voisines,
- soit avec un retrait maximum de 25 m par rapport à l'emprise publique.

Dispositions particulières

Une implantation différente peut être admise :

- Lorsque la topographie du terrain, la configuration de la parcelle ou des impératifs architecturaux ne permettent pas de respecter les prescriptions ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

➤ **Pour le secteur Ub :**

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- Soit avec un retrait d'au moins 5,50 m par rapport à la limite de voie. Ce retrait est ramené à 3 m lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 25m,
- Soit à la moyenne des retraits existants des constructions voisines ou des constructions situées au-delà des 2 premières voisines.

Dispositions particulières

Une implantation différente peut être admise :

- Lorsque la topographie du terrain, la configuration de la parcelle ou des impératifs architecturaux ne permettent pas de respecter les prescriptions ci-dessus,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante,
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des impératifs techniques, à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas, elles peuvent s'implanter à 1 m minimum de la limite de voie,

➤ **Pour le secteur Uc :**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait d'au moins 5,50 m par rapport à la limite de voie.

Dispositions particulières

Une implantation différente peut être admise :

- Lorsque la topographie du terrain, la configuration de la parcelle ou des impératifs architecturaux ne permettent pas de respecter les prescriptions ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante,
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des impératifs techniques, à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas, elles peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes : celles-ci peuvent être implantées à 1 m minimum de la limite de voie.

➤ Pour les secteurs Ua et Ub :

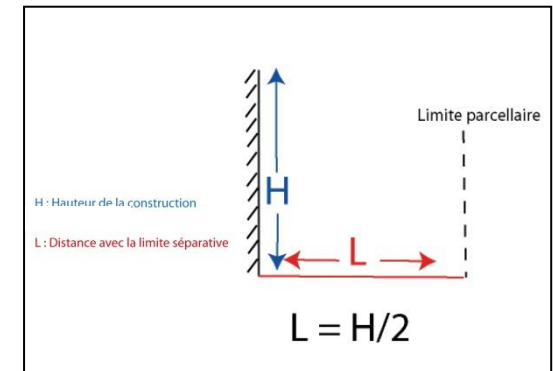
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de limite séparative.

Implantation sur limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dans une bande de 30 m de profondeur mesurée à partir de la limite des voies.

- Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que :
 - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser ou
 - lorsqu'elles présentent une hauteur n'excédant pas 3 m au point le plus haut mesuré sur la limite séparative.
- L'implantation des constructions pourra être imposée en limite séparative pour des raisons architecturales et compte tenu des constructions voisines.



Implantation avec marges d'isolement :

- En cas d'implantation en retrait de limite séparative, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$
- N'entrent pas en ligne de compte, dans la limite d'un plafond d'1 m, pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotères ...
- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 m

Dispositions particulières :

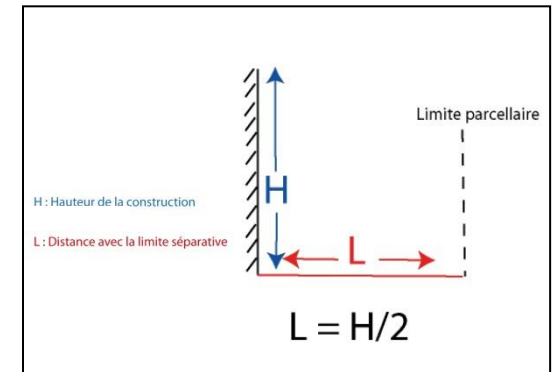
Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

➤ **Pour le secteur Uc :**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de limite séparative. La marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$.
- Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.



ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
 - Cette distance doit être au minimum de 4 m.
- **Pour les secteurs Ua et Ub :** Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de surface inférieure ou égale à 6m² et de hauteur au sommet inférieure à 3 m.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.
- Le coefficient d'imperméabilisation maximal sera de 80% de l'unité foncière.

Dispositions particulières :

- Pour les parcelles identifiées au zonage en tant que zone concernée par le ruissellement des eaux pluviales, le coefficient d'imperméabilisation maximal sera de 60% de l'unité foncière.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

- Une construction à usage principal d'habitation doit comporter au maximum un rez-de-chaussée + un étage + des combles aménageables (les combles ne comportant qu'un seul niveau) et ne pourra excéder une hauteur de 10 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol avant aménagement ne peut dépasser 10 m au faîtage.
- N'entre pas en ligne de compte : les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, antennes...

Dispositions particulières :

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

➤ **Pour les secteurs Ua et Ub :**

FACADES ET MATERIAUX

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, béton cellulaire ...).
- Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.
- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique ou gaz doivent être intégrés aux volumes bâtis ou à des clôtures maçonnées (mur ou muret).

Pour les constructions à usage commercial :

- Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnancement et la trame architecturale de l'immeuble sans masquer des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches,...
- Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.
- L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et sur de petites surfaces (stores, volets, menuiseries).
- L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- Les toitures devront respecter un angle maximum de 60° par rapport à l'horizontale.
- Les toitures terrasse sont autorisées.
- La couleur des matériaux opaques sera choisie dans une teinte orangée (en référence à la couleur des tuiles de l'Artois), grise ou noire.
- Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés
- En cas de réfection, la couleur et le matériau d'origine pourront être réutilisés

OUVERTURES

- Pour les constructions à usage d'habitation, des ouvertures peuvent être aménagées dans les combles sur une hauteur maximale de 2,50 mètres mesurée à partir de l'égout du toit. Les ouvertures doivent être axées sur les percements de façade existants ou à créer et respecter les alignements horizontaux.
- Dans le cas d'un deuxième niveau aménagé dans les combles, les éclairagements doivent obligatoirement s'insérer dans le rampant de la toiture.

LES ANNEXES

- Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti.

LES CLOTURES

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublés ou non de haies comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser :
 - Sur rue et dans la marge de recul : 1,50 m, dont 0,80 m pour la partie pleine si elle existe.
 - Sur les autres limites séparatives : 1,80 m.
- Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, et sur une longueur de 10 m de profondeur mesurée à partir du point d'intersection des limites de voie, les clôtures ne pourront dépasser 0,80 m de hauteur (hauteur calculée par rapport au domaine public, au droit des parcelles concernées).
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions et aménagements autorisés dans la zone urbaine.
- D'autre part, les coffrets des Services Publics situés hors de la construction devront être intégrés à la clôture.

En cas de reconstruction ou de remise en état d'une clôture existante, la clôture peut être reconstruite avec des matériaux identiques et une hauteur égale ou inférieure à celle existante

➤ **Pour le secteur Uc :**

- Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Sont, notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublés ou non de haie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2m.

ARTICLE U 12 - LE STATIONNEMENT

➤ **Pour les secteurs Ua et Ub :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins y compris place(s) pour les PMR et selon les dispositions suivantes :
 - Dimensions minimum des places :
Longueur : 5 mètres
Largeur : 2,40 mètres

Il est exigé au minimum :

- *pour les constructions à usage d'habitation* : 1 place par logement aménagé sur la parcelle (en plus du garage). De plus, il sera prévu en plus 1 place par visiteur pour 3 logements créés.
- *pour les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces* : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- *pour les équipements publics ou d'intérêt collectif* : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur particularité de fonctionnement.

➤ **Pour le secteur Uc :**

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

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

➤ **Pour les secteurs Ua et Ub :**

- 10 % de la superficie du terrain seront traités en espaces verts plantés comportant au minimum 1 arbre ou arbuste pour 25 m².
- Des matériaux perméables doivent être privilégiés pour les aires de stationnement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les essences plantées seront locales.

➤ **Pour le secteur Uc :**

- Les surfaces libres de toute construction ou installation autres que celles recevant une activité, ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être obligatoirement traitées en espaces verts.
- Des matériaux perméables doivent être privilégiés pour les aires de stationnement.
- Les aires de stationnement en surface devront être plantées.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Lors de la création ou de la réfection de voiries avec l'enterrement des réseaux existants, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 1AU correspondent à des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat; intégrant commerces, services et équipements publics de moyenne densité, insuffisamment ou non équipée.

Des orientations d'aménagements ont été définies sur certaines zones 1AU. Ces orientations se superposent aux dispositions réglementaires qui suivent.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *La présence des cavités souterraines, sapes de guerre, aléas minier,*
- *Un risque sismique faible,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible.*
- *Un risque de ruissellement des eaux pluviales*
- *Un risque de mouvements de terrains.*
- *Un risque de pollution des sols (référéncés BASIAS)*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- L'implantation d'installations classées soumises à autorisation au sens de la Loi n°76-663, du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts de matériaux à l'air libre et les décharges,
- Les activités liées à l'entreposage de véhicules et de caravanes à l'air libre,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les campings, caravanings et les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage agricole et les exploitations forestières,
- Les entrepôts,
- Les activités artisanales.
- L'hébergement hôtelier
- Les sous-sols.

ARTICLE 1AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises dès lors :

- Qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble conformément aux dispositions.
- Qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ;
- Qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement et de son document graphique ;

Les constructions à destination :

- D'habitation,
- De commerce, d'artisanat, de bureaux et les établissements à usage d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique
- De constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également admis :

- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement ceux rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis (y compris les bassins de stockage des eaux nécessaires à l'assainissement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3- ACCÈS ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir 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 les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3 m de large.
- Les groupes de garages individuels de plus de 3 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 5,50 m en double sens et 4 m en sens unique.
- Les voies piétonnes doivent avoir une largeur d'au moins 1,50 m.

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement

a - Eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (noue, ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

- Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

- Il est autorisé que les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements ne soient pas systématiquement raccordables au réseau collecteur et puissent être utilisées à des usages destinés à des utilisations « non-nobles » (WC, arrosage des espaces verts,...). Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Seule la part résiduelle de celle-ci qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

b - Eaux usées

- Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c - Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires 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.

- Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Tous les branchements doivent être souterrains.

Collecte des déchets

- Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets et de tri sélectif.

ARTICLE 1AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE 1AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER.

- Les constructions et installations peuvent être implantées :
 - à l'alignement de l'emprise publique existante ou à créer
 - en retrait d'au moins 5,50 m par rapport à la limite d'emprise publique ou privée,

Dispositions particulières

Une implantation différente peut être admise:

- Lorsque la topographie du terrain, la configuration de la parcelle ou des impératifs architecturaux ne permettent pas de respecter les prescriptions ci-dessus,
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des impératifs techniques, à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas, elles peuvent s'implanter à 1 m minimum de la limite de voie,
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes : celles-ci peuvent être implantées à 1m minimum de la limite de voie.

ARTICLE 1AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Implantation sur les limites séparatives :

En front à rue, dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que :

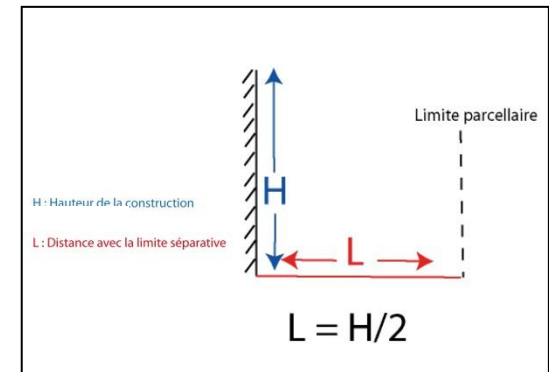
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser ou
- lorsqu'elles présentent une hauteur n'excédant pas 3m au point le plus haut mesuré sur la limite séparative.

• Implantation avec marges d'isolement :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ou installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction ou de l'installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points : $L > H/2$.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes de moins de 20 m² pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre.



ARTICLE 1AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette distance doit être au minimum de 4 m.
- Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au sommet inférieure à 3 m.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.
- Le coefficient d'imperméabilisation maximal ne pourra excéder 75% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

- Les constructions à usage d'habitation doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée + un étage + des combles aménageables (les combles ne comprenant qu'un seul niveau) et ne pourront excéder 10 m au faitage.
- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au point le plus haut.

Dispositions particulières :

Néanmoins, un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles.
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) ne sont pas soumis aux dispositions qui suivent.

Les dispositions de l'article R111-12 du code de l'urbanisme sont applicables.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite, les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio, ainsi que tous dispositifs techniques tels que les systèmes de climatisation devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural du bâtiment.
- Les paraboles, en surplomb du domaine public, sont interdites.
- Les citernes, les réservoirs à gaz ou à mazout, les pompes à chaleur et toutes les installations similaires seront placées de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique.

Sont, notamment, interdits :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

FACADES ET MATERIAUX

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (de type parpaings, briques creuses, béton cellulaire ...).
- Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.
- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique ou gaz doivent être intégrés aux volumes bâtis ou à des éléments maçonnés (mur, muret, coffret).

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- Les toitures devront respecter un angle maximum de 60° par rapport à l'horizontale.
- Les toitures terrasse sont autorisées.
- La couleur des matériaux opaques sera choisie dans une teinte orangée (en référence à la couleur des tuiles de l'Artois) grise ou noire.
- Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés
- En cas de réfection la couleur et le matériau d'origine pourront être utilisés

LES ANNEXES

- Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti ; les façades des bâtiments doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublés ou non de haies comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser :
 - Sur rue et dans la marge de recul : 1,50 m, dont 0,80 m pour la partie pleine si elle existe.
 - Sur les autres limites séparatives : 1,80 m.
- Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, et sur une longueur de 10 m de profondeur mesurée à partir du point d'intersection des limites de voie, les clôtures ne pourront dépasser 0,80 m de hauteur (hauteur calculée par rapport au domaine public, au droit des parcelles concernées).
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions.
- D'autre part, les coffrets des Services Publics situés hors de la construction devront être intégrés à la clôture.

ARTICLE 1AU 12- LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins y compris place(s) pour PMR et selon les dispositions suivantes :
 - Dimensions minimum des places :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,40 mètres

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement minimum sur la parcelle (garage non compris). Il sera prévu en plus 1 place pour les visiteurs pour 3 logements créés (sur la voie publique).
- pour les constructions à usage de bureaux, de services, et commerces : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur particularité de fonctionnement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les opérations d'aménagement doivent comporter au minimum 50 % de la surface des espaces communs traités en espaces plantés. Ces espaces plantés comporteront au minimum 1 arbre de haute tige ou arbuste par tranche de 200 m² de surface libre.
- Au moins 25 % de la superficie de chaque parcelle seront traités en espaces verts plantés comportant au minimum 1 arbre de haute tige ou arbuste pour 25 m².
- Des matériaux perméables doivent être mis en place pour les aires de stationnement. ces dernières devront être plantées.
- Les essences plantées seront locales.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE 1AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 16- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Lors de la création ou de la réfection de voiries avec l'enterrement des réseaux existants, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est constituée par des espaces agricoles et naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux qui la composent. Elle veillera à préserver la qualité des espaces naturels, paysagers, des parvis agricoles, naturels et des cônes de vue identifiés au plan de zonage.

Cette zone correspond aux zones, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou qui accueillent des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *La présence des cavités souterraines, sapes de guerre, aléas minier,*
- *Un risque sismique faible,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à moyen*
- *Un risque de ruissellement des eaux pluviales*
- *Un risque de mouvements de terrains.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- La création et l'extension des bâtiments ou installations à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitations quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et annexes de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et ne pouvant excéder 50m² dès lors qu'elles n'entravent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural :
 - les centres équestres, hors activités de spectacle,
 - les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
 - le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité,
 - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
 - Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation,
- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement ceux rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis (y compris les bassins de stockage des eaux nécessaires à l'assainissement).
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les bâtiments autorisés dans le secteur et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir 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 les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3m de large.
- Les groupes de garages individuels de plus de 3 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement

a - Eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (noue, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente. Un prétraitement éventuel peut être imposé.
- En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :
- Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

- Il est autorisé que les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements ne soient pas systématiquement raccordables au réseau collecteur et puissent être utilisées à des usages destinés à des utilisations « non-nobles » (WC, arrosage des espaces verts,...). Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Seule la part résiduelle de celle-ci qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

b - Eaux usées

- Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c - Eaux résiduaires non domestiques

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires 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.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Tous les branchements doivent être souterrains.

Collecte des déchets

- Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets et de tri sélectif.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait d'au moins 5,50 m par rapport à la limite des voies existantes ou à créer.

Dispositions particulières

Une implantation différente peut être admise :

- Lorsque la topographie du terrain, la configuration de la parcelle ou des impératifs architecturaux ne permettent pas de respecter les prescriptions ci-dessus,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des impératifs techniques, à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas, elles peuvent s'implanter à 1 m minimum de la limite de voie,
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes : celles-ci peuvent être implantées à 1 m minimum de la limite de voie.

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

- Les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins des limites séparatives.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Une construction à usage principal d'habitation doit comporter au maximum un rez-de-chaussée + un étage + des combles aménageables (les combles ne comportant qu'un seul niveau).
- En aucun cas la hauteur des autres bâtiments mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques exclus (châteaux d'eau, cheminées, silos et autres superstructures), ne peut dépasser 15 m au point le plus haut.

Dispositions particulières :

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect (formes, couleurs...) à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes:

- Volumes simples accompagnés d'un traitement paysager.
- Utiliser des matériaux qualitatifs de type bardage bois.
- Traitement extérieur qualitatif de la façade principale du bâtiment et de l'entrée.
- Un accompagnement paysager doit être mis en place afin de dissimuler les lieux de stockage et les stationnements.
- Les clôtures doivent être végétales. Elles peuvent être doublées à l'intérieur de la parcelle par un grillage et doivent assurer une transition visuelle entre les espaces naturels et urbains.

ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.
- Des matériaux perméables doivent être privilégiés pour les aires de stationnement.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences locales sont recommandées.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle veillera donc à préserver la qualité des espaces naturels, paysagers, des parvis agricoles, naturels et des cônes de vue identifiés au plan de zonage.

Cette zone comprend :

- Un **secteur Ns** qui correspond à des zones d'équipements sportifs et de loisirs.
- Un **secteur Nm** accueillant des équipements ou installations liés à l'activité touristique du Mémorial Canadien et du Monument Marocain,
- Un **secteur Np** de protection des captages en eau potable.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque minier,*
- *La présence de cavités souterraines,*
- *Un risque sismique faible,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul,*
- *Un risque de remontée des nappes phréatiques,*
- *Un risque de mouvements de terrains.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2 ci-après.
 - En sus, **dans le secteur Np**, les constructions admises devront respecter les prescriptions de la servitude de protection du captage d'eau potable et les dispositions afférents aux périmètres rapprochés.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction après sinistre des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 120 % de la surface de plancher effective au moment du sinistre et sous réserve que le phénomène d'inondation n'ait été à l'origine de la destruction.
- Les extensions et annexes des habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et ne pouvant excéder 50m² dès lors qu'elles n'entravent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaire à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées
- Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou nécessaires à l'exploitation forestière, dès lors qu'elles n'entravent pas la qualité paysagère du site
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les bâtiments autorisés dans le secteur et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction

➤ **Dans le secteur Ns, en plus des dispositions générales :**

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et aménagements liées aux aires de stationnement.

➤ **Dans le secteur Nm, en plus des dispositions générales :**

Sont admis sous conditions :

- Les aménagements, installations ou équipements liés à l'activité touristique du secteur du Mémorial Canadien et Monument Marocain.

➤ **Dans le secteur Np, sont uniquement admis sous conditions :**



- Les constructions et installations techniques ainsi que les aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement du captage en eau potable, des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation. Cette largeur ne peut être inférieure à 4 mètres.

Voirie :

- La destination et l'importance des constructions ou installations autorisées doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une largeur d'au moins 1,50 m.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement

a - Eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (noue, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente. Un prétraitement éventuel peut être imposé.
- En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :
 - Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4 000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
 - Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4 000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Cette valeur est ramenée à 2l/s/ha pour les opérations soumises à la « loi sur l'Eau » (plus de 20 ha de surface totale ou plus de 5 ha de surface imperméabilisée). Un stockage tampon peut être envisagé.
 - Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
 - Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.
- Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.
- Il est autorisé que les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements ne soient pas systématiquement raccordables au réseau collecteur et puissent être utilisées à des usages destinés à des utilisations « non-nobles » (WC, arrosage des espaces verts,...). Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Seule la part résiduelle de celle-ci qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

b - Eaux usées

- Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Tous les branchements doivent être souterrains.

Collecte des déchets

- Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets et de tri sélectif.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

- Les constructions ne peuvent pas être implantées à moins de 5,50 m par rapport à la limite d'emprise publique ou privée,
 - **Dans le secteur Ns :**
- Les constructions et installations peuvent être implantées :
 - à l'alignement des voies,
 - en retrait d'au moins 5,50 m par rapport à la limite d'emprise publique ou privée,
 - ou à l'alignement de fait de la façade de l'une des constructions existantes sur une parcelle adjacente.

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

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

- **Dans le secteur Ns :**

- **Implantation sur les limites séparatives :**
 - En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, dans une bande maximale de 20 mètres à compter de l'alignement.
 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 1. S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.
 2. Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur équivalente,

- **Implantation avec marges d'isolement :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

➤ **Dans le secteur Nm :**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avec une marge d'isolement. Cette marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$.

Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 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

➤ **Pour la zone N et les secteurs Nm et Np :**

- L'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain.

➤ **Pour le secteur Ns :**

- L'emprise au sol L'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.
- L'utilisation de matériaux perméables est obligatoire pour les parkings.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à 3,50 m à l'égout des toitures et la hauteur absolue ne pourra dépasser 5 mètres.

➤ **Dans le secteur Nm :**

- La hauteur d'une construction ne peut dépasser 8 m au point le plus haut.

Dispositions particulières :

Néanmoins, un dépassement de la hauteur absolue est possible pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale de l'extension est celle du bâtiment principal.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect (formes, couleurs ...) à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :
 - Volumes simples.
 - Utiliser des matériaux de gros œuvre (exemples : pierres, briques, matériaux modernes, parpaings, etc....) à la condition qu'ils soient enduits (fibro-ciment teinté ou bardage des tôles peintes).

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, béton cellulaire, parpaings...).
- En cas de reconstruction ou de remise en état d'une clôture existante, la clôture peut être reconstruite avec des matériaux identiques et une hauteur égale ou inférieure à celle existante.

ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction ou installation autres que celles recevant une activité, ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être obligatoirement traitées en espaces verts.
- Des matériaux perméables doivent être privilégiés pour les aires de stationnement.

Espaces boisés classés, à conserver à protéger

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

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

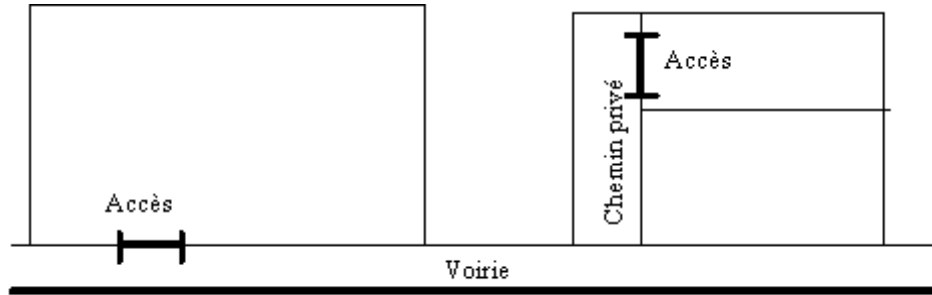
- Non réglementé.

ANNEXES

LEXIQUE

Accès

Définition de l'accès



L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures et terrasses d'immeuble (généralement 1,20 m de hauteur).

Camping

La pratique du camping dans une commune est réglementée par l'article R111-31 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (Article R111-47 du Code de l'urbanisme).

Construction à destination d'artisanat

L'activité d'artisanat est définie par la loi n°96 603 du 5 Juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants. Les différentes activités figurent sur la liste annexée au décret n°96-247 du 2 avril 1998.

Construction annexe

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension d'une construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle en est séparée matériellement.

Construction à destination de Service public et d'intérêt collectif

Elles sont à destination de Transport, Enseignement / Recherche, Action sociale, Ouvrage spécial, Santé et Culture / Loisir.

Construction à destination d'habitation

Constituent des bâtiments d'habitation au sens du Code de la construction et de l'habitation les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R. 111-1-1 à R. 123-1, R. 123-55 et R. 152-5 du même Code.

Emprise au sol

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet. Doivent y être inclus les éléments architecturaux ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels et les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons. En sont exclus les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 centimètres au-dessus du sol naturel.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques. Il en est ainsi par exemple : des voies ferrées, des cours d'eau domaniaux, des canaux etc...).

Espace libre

L'espace libre correspond à la surface de terrain non occupée par les constructions.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés, à l'exclusion des places de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Extension d'un bâtiment

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Article R111-37 du Code de l'Urbanisme).

Hauteur

La hauteur d'une construction ou d'une installation est mesurée en son point le plus haut, à partir du sol naturel, soit du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire ou d'aménager, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet. Les ouvrages techniques de superstructure situés en toiture ne sont pas pris en compte (acrotère, cheminée etc...). Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m.

Installations classées

Les installations visées à l'article L. 512-7 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Recul

Le recul est la distance séparant le projet de construction des limites de voies (publiques ou privées), et des emprises publiques. Le recul peut être calculé par rapport à l'axe d'une voie. La limite de voie inclut soit l'alignement (quand il existe au plan de servitudes), soit la limite entre une propriété privée et le domaine public routier, ainsi que la limite entre une voie privée et la propriété riveraine. La règle de recul se calcule à partir du point de la construction le plus proche de ou des limites prises en compte, et ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 centimètres du sol naturel et éléments de constructions ou d'installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, acrotère, balcons...).

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (Article R111-41 du Code de l'Urbanisme). Pour l'application de l'article R. 111-41, sont regardés comme résidences mobiles de loisirs les véhicules répondant à la norme NF "S 56 410 résidences mobiles : Définition et modalités d'installation".

Retrait

Le retrait est la distance séparant le projet de construction avec une limite séparative. La règle de retrait s'applique en tout point de la construction et ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 centimètres du sol naturel.

Stationnement (modalités de calcul des places)

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction. Lorsque le nombre de place de stationnement obtenu n'est pas un nombre entier, le nombre minimum de place de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur. Conformément aux dispositions de l'article L 151-34 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé pas exigé d'aire de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans les conditions prévues audit article, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

STRATE ARBOREE

Grand développement (15-20m)



Chêne pédonculé
(*Quercus robur*)



Saulé blanc
(*Salix alba*)



Erable sycomore
(*Acer pseudoplatanus*)

Et aussi :
Hêtre commun, Chêne sessile, Noyer commun, Aulne glutimeux, Bouleau verruqueux, Tilleul à petites feuilles, Tilleul à larges feuilles, Peuplier tremble, Erable plane, Bouleau pubescent

Développement moyen (10-15m)



Noyer commun
(*Juglans regia*)



Erable champêtre
(*Acer campestre*)

Et aussi :
Merisier, Sorbier des oiseleurs, Charme commun

Essences utilisables en haie



Erable champêtre
(*Acer campestre*)



Charme
(*Carpinus betulus*)



Hêtre commun
(*Fagus sylvatica*)

STRATE ARBUSTIVE

Haie taillée



Troène d'Europe
(*Ligustrum vulgare*)



Noisetier
(*Corylus avellana*)



Cornouiller mâle
(*Cornus mas*)



Fusain d'Europe
(*Euonymus europaeus*)



Prunellier
(*Prunus spinosa*)



Viorne obier
(*Viburnum opulus*)



Nerprun purgatif
(*Rhamnus cathartica*)



Sureau
(*Sambucus nigra*)

Haie libre

Et aussi :
Saulé cendré, Saulé marsault, Saulé osier, Saulé roux, Saulé des vanniers, Saulé amandier, Viorne mancienne, Merisier à grappe, Bourdaine commune, Cornouiller sanguin, Néflier d'Allemagne, Sureau à grappes, Cassissier, Grosseiller à grappe, Grosseiller épineux

VEGETAUX AQUATIQUES ET DE ZONES HUMIDES

Plantes aquatiques



Nénuphar jaune
(*Nuphar lutea*)



Callitriche à fruit plat
(*Callitriche platycarpa*)



Myriophylle en épis
(*Myriophyllum spicatum*)

Et aussi : Callitriche à angle obtus, Cornifle nageant, Potamot pectiné

Plantes de berge



Myosotis des marais
(*Myosotis scorpioides*)



Glycérie aquatique
(*Glyceria maxima*)



Iris faux acore
(*Iris pseudacorus*)



Massette à larges feuilles
(*Typha latifolia*)

Et aussi : Plantain d'eau commun, Laiche des marais, Eupatoire chanvrine, Filipendule ulmaire, Gaillet des marais, Jonc épars, Jonc glauque, Salicaire commune, Myosotis des marais, Cresson officinal, Renouée amphibie, Phragmite commun, Rhorippe amphibie, Rubanier rameux, Consoude officinale, Valériane rampante,...

FRUITIERS

Pommiers



Argilière
Belle fleur double
Cabarette
Colapuis
Gris Baudet
Jacques Lebel

Lanscailler
Précoce de Wirwignes
Rambour d'Hiver
Reinette des Capucins
Reinette de Flandre
Reinette de Fugélan
Verdin d'automne

Poiriers



A Côte d'or
Beurré Bachelier
Grosse Louise
Plovine
Poire à Clément
Saint-Mathieu

Cerisiers



Gascogne tardive de Seninghem
Griotte du Nord
Guigne noire de Ruesnes

Pruniers



Monsieur Hâtif
Reine-Claude d'Althan
Reine-Claude dorée
Sanguine de Wismes