

---

# Plan Local d'Urbanisme OSTRICOURT

---

## *Règlement*

Arrêté le :	23 mai 2019
Approuvé le :	29 janvier 2020

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>7</b>
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>12</b>
<b>SECTION I : ZONE UA</b> .....	<b>12</b>
<i>I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions</i> .....	13
Article 1 : destinations et sous-destinations .....	13
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	13
a. Occupations et utilisations du sol interdites .....	13
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	13
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.....	14
<i>II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	15
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions.....	15
a. Emprise au sol .....	15
b. Hauteur maximale des constructions.....	15
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	15
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	16
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	17
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	18
a. Aspect extérieur des constructions .....	18
b. Clôtures .....	21
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	22
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	22
Article 7 : stationnement .....	22
<i>III. Section 3 : équipements et réseaux</i> .....	23
Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées .....	23
a. Accès .....	23
b. Voirie.....	23
Article 9 : desserte par les réseaux .....	24
a. Alimentation en eau potable.....	24
b. Assainissement.....	24
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	24
1. Article 10 : obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	25
<b>SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b> .....	<b>26</b>
<i>I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions</i> .....	27
Article 1 : destinations et sous-destinations .....	27
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	27
a. Occupations et utilisations du sol interdites .....	27
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	27
2. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale .....	28
<i>II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	29
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions.....	29
a. Emprise au sol .....	29
b. Hauteur maximale des constructions.....	29
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	30
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	31
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	32
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	32
a. Aspect extérieur des constructions .....	32
b. Clôtures .....	35
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	36
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	36
Article 7 : stationnement .....	36
<i>III. Section 3 : équipements et réseaux</i> .....	37
Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées .....	37
a. Accès .....	37
b. Voirie.....	38

Article 9 : desserte par les réseaux .....	38
a. Alimentation en eau potable.....	38
b. Assainissement.....	38
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	39
Article 10 : obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	39
<b>SECTION III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>40</b>
I. <i>Zone UE : usage des sols et destination des constructions</i> .....	41
Article 1 : destinations et sous-destinations .....	41
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	41
a. Occupations et utilisations du sol interdites .....	41
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	41
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.....	41
II. <i>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	42
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions.....	42
a. Emprise au sol .....	42
b. Hauteur maximale des constructions.....	42
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	42
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	43
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	43
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	44
a. Aspect extérieur des constructions .....	44
b. Clôtures .....	45
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	45
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	45
Article 7 : stationnement .....	45
III. <i>Section 3 : équipements et réseaux .....</i>	46
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées .....	46
a. Accès .....	46
b. Voirie .....	47
Article 9 : desserte par les réseaux .....	47
a. Alimentation en eau potable.....	47
b. Assainissement.....	47
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	48
Article 10 : obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	48
<b>SECTION IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE<sub>PFM</sub> .....</b>	<b>49</b>
I. <i>Section 1 : usage des sols et destination des constructions.....</i>	50
Article 1 : destinations et sous-destinations .....	50
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	50
a. Occupations et utilisations du sol interdites .....	50
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	50
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.....	50
II. <i>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	51
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions.....	51
a. Emprise au sol .....	51
b. Hauteur maximale des constructions.....	51
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	51
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	52
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	52
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	52
a. Aspect extérieur des constructions .....	52
b. Clôtures .....	52
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	53
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	53
Article 7 : stationnement .....	53
III. <i>Section 3 : équipements et réseaux .....</i>	53
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées .....	53
a. Accès .....	53
b. Voirie.....	54
Article 9 : desserte par les réseaux .....	54
a. Alimentation en eau potable.....	54
b. Assainissement.....	54
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	55

Article 10 : obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	55
<b>SECTION IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....</b>	<b>56</b>
<i>I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions.....</i>	<i>57</i>
Article 1 : destinations et sous-destinations .....	57
3. Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ....	57
a. Occupations et utilisations du sol interdites .....	57
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	57
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.....	57
<i>II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>57</i>
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions.....	57
a. Emprise au sol .....	57
b. Hauteur maximale des constructions.....	57
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	58
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	58
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	59
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	59
a. Aspect extérieur des constructions .....	59
b. Clôtures .....	59
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	59
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	59
Article 7 : stationnement .....	60
<i>III. Section 3 : équipements et réseaux .....</i>	<i>60</i>
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	60
a. Accès .....	60
b. Voirie.....	60
Article 9 : desserte par les réseaux .....	61
a. Alimentation en eau potable.....	61
b. Assainissement.....	61
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	62
Article 10 : obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	62
<b>CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>63</b>
<b>SECTION I : ZONE 1AU.....</b>	<b>63</b>
<i>I. Section 1: usage des sols et destination des constructions.....</i>	<i>64</i>
Article 1 : destinations et sous-destinations .....	64
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	64
a. Occupations et utilisations du sol interdites .....	64
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	64
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.....	65
<i>II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</i>	<i>65</i>
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions.....	65
a. Emprise au sol .....	65
b. Hauteur maximale des constructions.....	65
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	66
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	66
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	67
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	68
a. Aspect extérieur des constructions .....	68
b. Clôtures .....	70
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	71
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	71
Article 7 : stationnement .....	71
<i>III. Section 3 : équipements et réseaux .....</i>	<i>72</i>
Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées .....	72
a. Accès .....	72
b. Voirie.....	72
Article 9 : desserte par les réseaux .....	73
a. Alimentation en eau potable.....	73
b. Assainissement.....	73
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	73
Article 10 : obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	74
<b>SECTION II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUPFM.....</b>	<b>75</b>
<i>I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions.....</i>	<i>76</i>

Article 1 : destinations et sous-destinations .....	76
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	76
a. Occupations et utilisations du sol interdites .....	76
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	76
4. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale .....	77
<b>II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>77</b>
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions.....	77
a. Emprise au sol .....	77
b. Hauteur maximale des constructions.....	77
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	77
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	78
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	78
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	78
a. Aspect extérieur des constructions .....	78
b. Clôtures .....	78
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	79
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	79
Article 7 : stationnement .....	79
<b>III. Section 3 : équipements et réseaux .....</b>	<b>79</b>
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	79
a. Accès .....	79
b. Voirie.....	80
Article 9 : desserte par les réseaux .....	80
a. Alimentation en eau potable.....	80
b. Assainissement.....	80
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	81
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	81
<b>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>82</b>
<b>I. Zone A : usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>83</b>
Article 1 : destinations et sous-destinations .....	83
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	83
a. Occupations et utilisation des sols interdites.....	83
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	83
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.....	84
<b>II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>84</b>
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions.....	84
a. Emprise au sol .....	84
b. Hauteur maximale des constructions.....	84
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	85
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	85
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	86
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	86
a. Aspect extérieur des constructions.....	86
b. Clôtures .....	88
c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....	89
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	89
Article 7 : stationnement .....	89
<b>III. Section 3 : équipements et réseaux .....</b>	<b>89</b>
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	89
a. Accès .....	89
b. Voirie.....	90
Article 9 : desserte par les réseaux .....	90
a. Alimentation en eau potable.....	90
b. Assainissement.....	90
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	91
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	91
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>92</b>
<b>I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions.....</b>	<b>93</b>
1. Article 1 : destinations et sous-destinations .....	93
2. Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	93
a. Occupations et utilisation des sols interdites.....	93
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	93

3.	Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale .....	94
II.	<i>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>95</i>
1.	Article 4 : volumétrie et implantation des constructions .....	95
a.	Emprise au sol .....	95
b.	Hauteur maximale des constructions.....	95
c.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	95
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	96
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	97
	Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	97
a.	Aspect extérieur des constructions .....	97
b.	Clôtures .....	99
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....	99
	Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	100
	Article 7 : stationnement .....	100
III.	<i>Section 3: équipements et réseaux .....</i>	<i>100</i>
	Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	100
a.	Accès .....	100
b.	Voirie.....	101
	Article 9 : desserte par les réseaux .....	101
a.	Alimentation en eau potable.....	101
b.	Assainissement.....	101
c.	Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	102
	Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	102
	<b>CHAPITRE VI : LEXIQUE .....</b>	<b>103</b>
I.	<i>Définition des destinations et sous-destinations .....</i>	<i>103</i>
II.	<i>Définitions et schémas explicatifs par thème .....</i>	<i>106</i>
III.	<i>Liste des essences locales imposées.....</i>	<i>115</i>
IV.	<i>Liste des essences invasives interdites dans les zones humides.....</i>	<i>121</i>

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Ostricourt en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme entenant lieu et de carte communale ;  
2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

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

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

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

### **II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :**

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

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

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

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

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments

historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

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

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

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

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire,
- ✓ **Les installations agricoles**, dont les exploitations soumises au règlement sanitaire départemental connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les espaces boisés classés**, au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme,
- ✓ **Les chemins et accès à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.
- ✓ **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.**

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

#### RAPPELS

La commune est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité,
- Le risque d'inondation,
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Les risques miniers,
- Les risques technologiques,
- Le risque de transport de matières dangereuses...

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

# CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION I : ZONE UA

### **Caractère de la Zone**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au centre ancien d'Ostricourt et destinée notamment à de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics.

### **Rappel :**

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

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

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

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : destinations et sous-destinations*

En zone UA sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### *Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

#### *a. Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolé de caravane ou de mobil-home hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole.

#### *Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme*

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

#### *b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie, l'accès étant l'élément de desserte du terrain qui donne directement accès sur la voie ou par le biais d'une servitude de passage sur fond voisin.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non sont autorisées dans la mesure où elles sont admissibles à proximité des quartiers d'habitation et qu'elles ne provoquent pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées. Les exhaussements sont interdits s'ils entraînent un aggravement de l'aléa inondation.

-Au sein du périmètre d'attente d'aménagement global, conformément à l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme, est autorisé l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. L'emprise maximale des extensions autorisées au sein du PAPAG est limitée à 50m<sup>2</sup>.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU:

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 80 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

#### b. Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à quatre, sous la forme d'un R+2+C.

Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des autres constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel, considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics et d'intérêt collectif, hormis pour la destination « autres équipements publics », où la hauteur maximale est de 16 mètres au faitage.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

#### c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

##### Principes :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.
- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

### **Règles d'implantation :**

#### L'implantation sur limites d'emprise des voies :

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées à la limite d'emprise des voies.

#### L'implantation en retrait de la limite d'emprise des voies est possible dans les cas alternatifs suivants :

1. L'implantation pourra être identique à la construction la plus proche de la limite d'emprise située sur une parcelle contiguë ou limitrophe.

2. Les constructions en retrait d'au moins 5 mètres sont également autorisées sous réserve que la rupture porte sur un front à rue supérieur ou égal à 20 mètres.

3. L'implantation en retrait de la limite d'emprise des voies est possible en cas de construction en deuxième rangée d'urbanisation. L'implantation en deuxième rangée d'urbanisation se définit par l'implantation de constructions sur l'arrière d'une construction. Elle doit répondre aux prescriptions du présent règlement notamment celles concernant les accès. Si les deuxièmes rangées d'urbanisation sont autorisées, les troisièmes sont interdites, ou alors à la condition de réaliser une voirie.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

*Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.*

#### *d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

**Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes:**

### Conditions d'implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois:

- La construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 3 m de hauteur pour une superficie maximale de 16 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

### Conditions d'implantation en limite séparative :

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article.
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation ou dans le prolongement d'un bâtiment existant.

### *e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière doit toujours être aménagée 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, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

## Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur des constructions

#### **Dispositions générales :**

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.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

#### **Dispositions particulières : construction à usage d'habitation**

##### 1) Restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes

Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

##### Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

##### Rythmes

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

##### Toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

## 2) Constructions nouvelles et extensions

### Rythme/rapport plein-vide/matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

### Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

### Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

## Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.

Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

## Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs

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

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

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

## Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les équipements techniques (transformateurs...) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture, que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel urbain environnant.

### *b. Clôtures*

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie (les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

#### Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur du retrait ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine. Cette partie devra être traitée en harmonie avec la construction principale.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

#### Dispositions particulières relatives aux équipements publics et d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

### *c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est recommandée pour les plantations ornementales.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

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

#### *Article 7 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu deux places de stationnement par logement, garage compris. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créée, et deux places pour les logements de plus de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).

Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces.

### III. Section 3 : équipements et réseaux

#### *Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées*

##### *a. Accès*

###### **Définition :**

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

###### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

##### *b. Voirie*

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## *Article 9 : desserte par les réseaux*

### *a. Alimentation en eau potable*

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

### *b. Assainissement*

#### Eaux usées domestiques :

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

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

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

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

1. *Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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

## SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### **Caractère de la Zone**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain périphérique, destinée à de l'habitat, des commerces, des équipements publics...

### **Rappel :**

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

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

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

Elle est également concernée par des zones inondées constatées, sur lesquelles des prescriptions pourront être mises en place au titre de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 (fossés et cours d'eau).

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

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

## I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : destinations et sous-destinations*

En zone UB sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### *Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

#### *a. Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane ou de mobil-home hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole.

#### *Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme*

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

#### *Pour les fossés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

La continuité des fossés devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

#### *b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie, l'accès étant l'élément de desserte du terrain qui donne directement accès sur la voie ou par le biais d'une servitude de passage sur fond voisin.

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non sont autorisées dans la mesure où elles sont admissibles à proximité des quartiers d'habitation et qu'elles ne provoquent pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

-L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.

-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées. Les exhaussements sont interdits s'ils entraînent un aggravement de l'aléa inondation.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU:

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

## 2. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Article 4 : volumétrie et implantation des constructions*

#### *a. Emprise au sol*

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

#### *b. Hauteur maximale des constructions*

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous la forme d'un R+1+C.

Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des autres constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel, considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

La hauteur absolue des constructions d'intérêt collectif est portée à 18 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

#### *Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :*

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

### *c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **Principes :**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.
- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

#### **Règles d'implantation :**

##### **L'implantation en retrait de la limite d'emprise de la voie.**

Les façades avant des constructions doivent être en retrait de 5 mètres minimum de l'emprise des voies.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 25 m de la limite du domaine public ferroviaire, hormis celles liées à l'exploitation de la voie ferrée pour lesquelles aucune règle n'est fixée.

##### **L'implantation sur limites d'emprise de voie.**

L'implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie est possible sous réserve que l'une des deux constructions voisines existantes soit implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie.

##### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :**

*Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.*

#### *d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

**Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes:**

##### Conditions d'implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois :

- La construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 3 m de hauteur pour une superficie maximale de 16 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

##### Conditions d'implantation en limite séparative :

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article.
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation ou dans le prolongement d'un bâtiment existant.

*e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière doit toujours être aménagée 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, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

*Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

*a. Aspect extérieur des constructions*

**Dispositions générales :**

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.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

L'identité architecturale des anciennes cités minières sera préservée par le maintien des rythmes et volumes des constructions. Aucune nouvelle construction ne pourra porter atteinte aux aspects architecturaux et styles existants par une forme urbaine contemporaine incompatible.

**Dispositions particulières : construction à usage d'habitation**

1) Restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes

Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.

- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

### Rythmes

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

### Toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

## 2) Constructions nouvelles et extensions

### Rythme/rapport plein-vide/matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

### Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

### Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

### Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.

Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

### Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs

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

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

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

### Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les équipements techniques (transformateurs...) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

b) Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture, que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel urbain environnant.

#### *b. Clôtures*

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie (les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

### Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur du retrait ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine. Cette partie devra être traitée en harmonie avec la construction principale.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

#### Dispositions particulières relatives aux équipements publics et d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

#### *c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est recommandée pour les plantations ornementales.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

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

#### *Article 7 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu deux places de stationnement par logement, garage compris. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créée, et deux places pour les logements de plus de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).

Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces.

### III. Section 3 : équipements et réseaux

#### *Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées*

##### *a. Accès*

#### **Définition :**

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

#### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
  
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

### *b. Voirie*

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## *Article 9 : desserte par les réseaux*

### *a. Alimentation en eau potable*

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

### *b. Assainissement*

#### Eaux usées domestiques :

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

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

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

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

### *Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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

## SECTION III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités économiques telles qu'activités industrielles, commerciales ou artisanales ainsi que des activités tertiaires.

### **Rappel :**

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

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

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

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

## I. Zone UE : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : destinations et sous-destinations*

En zone UE sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### *Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

#### *a. Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole.

#### *b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation.
- Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

### *Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Article 4 : volumétrie et implantation des constructions*

#### *a. Emprise au sol*

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est de 50%.

#### *b. Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagements, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### *c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **Principes :**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.
- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

### **Règles d'implantation :**

Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées lorsque la voie marque la limite entre la zone d'activités et la zone d'habitat.

#### *d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

### **Principes :**

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

### **Règles d'implantation :**

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

#### *e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

## Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur des constructions

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.

#### **Dispositions relatives aux constructions à usage d'activité**

Les bâtiments (quelle que soit leur destination) et les terrains, même s'ils sont utilisés par des dépôts, parcs de stationnement ou aires de stockage doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérées. Les couleurs des constructions doivent rester dans une tonalité permettant la meilleure intégration dans le paysage. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions telles que garages, boxes, appentis, abris, aires de stockage couvertes ou non, entrepôts devront être en harmonie avec le bâtiment principal et présenter une parfaite intégration dans le paysage.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

#### **Dispositions relatives aux constructions à usage d'habitat :**

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

#### **Façades**

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

#### **Les toitures**

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

### *b. Clôtures*

Les clôtures pourront être constituées soit d'un grillage ou d'une haie sur une hauteur maximale de 2 mètres.

A titre exceptionnel, des clôtures pleines pourront être autorisées si elles répondent à des nécessités impératives de sécurité tenant à la nature de l'occupation des sols et sous réserve d'un aspect et d'une couleur compatible avec l'environnement.

### *c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### *Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Dans tous les cas, 20% minimum de la superficie de chaque terrain devront être libres, plantés ou engazonnés.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront comporter un traitement paysager tel que des espaces verts, des rideaux d'arbres ou des buissons.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est imposée pour les plantations ornementales.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

#### *Article 7 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,

- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces.

### III. Section 3 : équipements et réseaux

#### *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

##### *a. Accès*

#### **Définition :**

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

#### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

## *b. Voirie*

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## *Article 9 : desserte par les réseaux*

### *a. Alimentation en eau potable*

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

### *b. Assainissement*

#### Eaux usées domestiques :

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

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

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

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

#### *Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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

## SECTION IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEPFM

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone affectée aux activités économiques, en lien avec la plateforme multimodale présente à proximité.

### **Rappel :**

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

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

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

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

## I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : destinations et sous-destinations*

En zone UEpfm sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### *Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

#### *a. Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolé de caravane hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole.

#### *b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- les constructions dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plateforme : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plateforme.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

### *Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Article 4 : volumétrie et implantation des constructions*

#### *a. Emprise au sol*

Non réglementé.

#### *b. Hauteur maximale des constructions*

Non réglementé.

#### *c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **Principes :**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

#### **Règles d'implantation :**

#### Dispositions particulières aux abords de la RD306 et de sa déviation :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et à la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommutateur...).

#### Pour les autres voies :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

#### *d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

#### **Principes :**

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

#### **Règles d'implantation :**

- Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.
- Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et à 10 mètres des limites séparatives de zone.

#### *e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

### *Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### *a. Aspect extérieur des constructions*

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 présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux s'intégrant au paysage.

#### *b. Clôtures*

Les clôtures, tant à l'alignement que dans les marges de recul, doivent être constituées de grilles doublées éventuellement de haies vives. Leur hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

D'autres types de clôtures sont autorisées si elles sont justifiées par des impératifs de sécurité et sous réserve que leur aspect extérieur ne nuise pas à l'esthétique général de la zone.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

### *c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### *Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

-Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations.

-Des plantations doivent accompagner les aires de stockage extérieures et parkings.

-5% de la surface de l'unité foncière doit être réservée à des espaces libres contribuant soit à la gestion hydraulique soit à la qualification paysagère de la zone.

#### *Article 7 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

### III. Section 3 : équipements et réseaux

#### *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

##### *a. Accès*

#### **Définition :**

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

## Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

### *b. Voirie*

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## *Article 9 : desserte par les réseaux*

### *a. Alimentation en eau potable*

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

### *b. Assainissement*

#### Eaux usées domestiques :

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

dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

#### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédiffusion*

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

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

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

#### *Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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

## SECTION IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### **Rappel :**

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

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

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

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

## I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : destinations et sous-destinations*

En zone UH sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3. *Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

#### *a. Occupations et utilisations du sol interdites*

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

#### *b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les constructions sont autorisées dans la mesure où il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

### *Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Article 4 : volumétrie et implantation des constructions*

#### *a. Emprise au sol*

Non réglementé.

#### *b. Hauteur maximale des constructions*

Non réglementé.

### *c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **Principes:**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.
- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

#### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

### *d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

#### **Principes :**

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

## Règles d'implantation :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

### *e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

## *Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### *a. Aspect extérieur des constructions*

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.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ou dépôts doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

### *b. Clôtures*

Non réglementé.

### *c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

## *Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est imposée pour les plantations ornementales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

### *Article 7 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

## III. Section 3 : équipements et réseaux

### *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

#### *a. Accès*

##### **Définition :**

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

##### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

#### *b. Voirie*

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## *Article 9 : desserte par les réseaux*

### *a. Alimentation en eau potable*

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

### *b. Assainissement*

#### Eaux usées domestiques :

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

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

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

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

#### *Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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

# CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## SECTION I : ZONE 1AU

### **Caractère de la Zone**

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à court terme. Elles sont destinées à accueillir de l'habitat et des services ou activités qui en sont le complément naturel.

### **Rappel :**

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

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

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

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

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

## I. Section 1: usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : destinations et sous-destinations*

En zone 1AU sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### *Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

#### *a. Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane ou de mobil-home hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole.

#### *Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme*

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

#### *Pour les fossés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

La continuité des fossés devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.

#### *b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les opérations d'aménagement et la réalisation des infrastructures ne doivent pas remettre en cause l'aménagement général de la zone,
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie, l'accès étant l'élément de desserte du terrain qui donne directement accès sur la voie ou par le biais d'une servitude de passage sur fond voisin.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non sont autorisées dans la mesure où elles sont admissibles à proximité des quartiers d'habitation et qu'elles ne provoquent pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

-L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.

-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées. Les exhaussements sont interdits s'ils entraînent un aggravement de l'aléa inondation.

### *Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Article 4 : volumétrie et implantation des constructions*

#### *a. Emprise au sol*

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif et pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

#### *b. Hauteur maximale des constructions*

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous la forme d'un R+1+C.

Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des autres constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel, considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

### *c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **Principes:**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

#### **Règles d'implantation :**

Dans l'ensemble de la zone, les façades avant des constructions doivent être implantées :

- À 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.
- A l'alignement ou à la limite d'emprise des voies.

### *d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

**Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes:**

Conditions d'implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois:

- La construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 3 m de hauteur pour une superficie maximale de 16 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Conditions d'implantation en limite séparative :

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article.
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation ou dans le prolongement d'un bâtiment existant.

*e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière doit toujours être aménagée 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, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

## Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur des constructions

#### **Dispositions générales :**

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.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

#### **Dispositions particulières : construction à usage d'habitation**

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

##### Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

##### Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

#### Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.

Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

#### Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs

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

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

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

#### Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les équipements techniques (transformateurs...) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture, que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel urbain environnant.

### *b. Clôtures*

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie (les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

#### Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur du retrait ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

#### Dispositions particulières relatives aux équipements publics et d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

### *c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est recommandée pour les plantations ornementales.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

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

#### *Article 7 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu deux places de stationnement par logement, garage compris. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créée.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).

Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces.

### III. Section 3 : équipements et réseaux

#### *Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées*

##### *a. Accès*

###### **Définition :**

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

###### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
  
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
  
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
  
- d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

##### *b. Voirie*

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
  
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## Article 9 : desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

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

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

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

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

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

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

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

*Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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

## SECTION II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUPFM

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future affectée aux activités économiques, en lien avec la plateforme multimodale présente à proximité. Elle peut être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble ou au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone.

### **Rappel :**

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRI Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

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

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

La zone est concernée par des éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (fossés).

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

## I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : destinations et sous-destinations*

En zone 1AU<sub>pfm</sub> sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### *Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

#### *a. Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole.

#### Eléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L.151-23

La continuité des fossés devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

#### *b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- les constructions dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plateforme : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plateforme.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

#### 4. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Non réglementé.

#### b. Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

#### c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

#### Principes:

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

#### Règles d'implantation :

#### Dispositions particulières aux abords de la RD306 et de sa déviation :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et à la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommutateur...).

### Pour les autres voies :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

#### *d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

##### **Principes :**

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

##### **Règles d'implantation :**

- Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.
- Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et à 10 mètres des limites séparatives de zone.

#### *e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

### *Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### *a. Aspect extérieur des constructions*

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 présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux s'intégrant au paysage.

#### *b. Clôtures*

Les clôtures, tant à l'alignement que dans les marges de recul, doivent être constituées de grilles doublées éventuellement de haies vives. Leur hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

D'autres types de clôtures sont autorisées si elles sont justifiées par des impératifs de sécurité et sous réserve que leur aspect extérieur ne nuise pas à l'esthétique général de la zone.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

### *c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### *Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

-Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations.

-Des plantations doivent accompagner les aires de stockage extérieures et parkings.

-5% de la surface de l'unité foncière doit être réservée à des espaces libres contribuant soit à la gestion hydraulique soit à la qualification paysagère de la zone.

#### *Article 7 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

### III. Section 3 : équipements et réseaux

#### *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

##### *a. Accès*

#### **Définition :**

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

## Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

### *b. Voirie*

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## *Article 9 : desserte par les réseaux*

### *a. Alimentation en eau potable*

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

### *b. Assainissement*

#### Eaux usées domestiques :

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

dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

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

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

### *Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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

# CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone protégée au titre de l'activité agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation agricole de la zone.

## **Rappel :**

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

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

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

La commune est également concernée par des aléas miniers, pour lesquels il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du même code (fossés).

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

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

## I. Zone A : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1: destinations et sous-destinations*

En zone A sont autorisés :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations de type logement à condition qu'il soit indispensable à l'activité agricole ;
- artisanat, commerce de détail et hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'ils sont liés à une activité agricole ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### *Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

#### *a. Occupations et utilisation des sols interdites*

Toute construction et installation non mentionnée à l'article suivant.

*Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

La continuité des fossés devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

#### *b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

**Sont admis dans la zone A :**

1) Les constructions et installations nouvelles indispensables à l'activité agricole :

-La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

-Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions et 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes.

2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions et 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 50 mètres de la construction principale.

6) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.

**7) pour les bâtiments identifiés au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle destination soit :

- à usage principal d'habitation,
- à usage d'hébergement (chambre d'hôte, gîte rural, chambre d'étudiants...),
- à usage d'activité d'accueil ou de loisirs.

Le changement de destination ne devra pas porter atteinte à l'activité agricole.

*Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Non règlementé.

II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Article 4 : volumétrie et implantation des constructions*

*a. Emprise au sol*

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions et 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes.

*b. Hauteur maximale des constructions*

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à deux, sous la forme d'un R+C.

Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des annexes des constructions d'habitation est limitée à 3 mètres au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faible emprise.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

### *c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **A. Généralités :**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- 5) Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

#### **B. Implantations**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54 et 354,
- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54A et 54B.
- à 10 mètres minimum de l'emprise des autres routes départementales.

### *d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

#### **A. Généralités :**

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

## **B. Implantations**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Pour les annexes ou extension d'une hauteur inférieure à 3 mètres de hauteur, l'implantation peut se faire sur limites séparatives ou à une distance minimum d'un mètre.

### *e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée 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, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

### *Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### *a. Aspect extérieur des constructions*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ( article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

#### Construction à usage d'habitation :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

#### Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

#### Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

### Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.

Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

### Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs

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

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

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

### Bâtiments à usage d'activité agricole

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

Les équipements techniques (transformateurs...) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

#### *b. Clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

#### Dispositions particulières aux constructions à usage d'habitation :

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie (les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

### *c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### *Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

Pour les nouvelles constructions, les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Pour les jardins d'agrément, les essences végétales locales reprises en annexe sont imposées.

#### *Article 7 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

### III. Section 3 : équipements et réseaux

#### *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

##### *a. Accès*

##### **Définition :**

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

##### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

### *b. Voirie*

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## *Article 9 : desserte par les réseaux*

### *a. Alimentation en eau potable*

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

### *b. Assainissement*

#### Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

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

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

### *Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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

# CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le secteur Nh, destiné à accueillir des équipements publics et des activités économiques,
- Le secteur Nj, destiné à des jardins familiaux,
- Le secteur Nk, destiné à l'activité de karting et aux aménagements nécessaires,
- Le secteur Nl, destiné à accueil d'activités de loisirs.

## **Rappel :**

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRI Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

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

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

Elle est également concernée par un PPRT (plan de prévention des risques technologiques), qui constitue une servitude à laquelle il convient de se référer en annexe.

La commune est également concernée par des aléas miniers, pour lesquels il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du même code (fossés).

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Elle comprend également des espaces boisés classés au titre de l'article L.111-3 du code de l'Urbanisme.

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

## I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

### 1. Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone N sont autorisés :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les activités économiques sous conditions ci-après.

### 2. Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### a. Occupations et utilisation des sols interdites

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article suivant.

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

#### b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les constructions ou aménagements nécessaires à la préservation et à la gestion des milieux naturels et à l'accueil du public.
- 3) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.
- 4) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions et 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 50 mètres de la construction principale.

En sus, dans le secteur Nh :

Les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, ainsi que leurs extensions et annexes, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés.

En sus dans le secteur Nj :

Les constructions et installations destinées à l'exploitation des jardins familiaux.

En sus, dans le secteur Nk :

-les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting sont autorisées dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques.

-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

En sus, dans le secteur Nl :

Les constructions et installations exclusivement liées à l'activité de pêche.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU:

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

3. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions et 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nk, les nouvelles constructions sont limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur Nl, les nouvelles constructions sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres au faitage.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

#### c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

#### **A. Généralités :**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- 4) Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- 5) Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

## **B. Implantations**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54 et 354,
- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54A et 54B.
- à 10 mètres minimum de l'emprise des autres routes départementales.

*Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :*

*Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.*

### *d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

## **A. Généralités :**

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

## **B. Implantations**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Pour les annexes ou extension d'une hauteur inférieure à 3 mètres de hauteur, l'implantation peut se faire sur limites séparatives ou à une distance minimum d'un mètre.

### *e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée 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, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

### *Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### *a. Aspect extérieur des constructions*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ( article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

#### Construction à usage d'habitation :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

#### Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

#### Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,

- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

#### Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.

Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

#### Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs

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

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

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

#### Constructions à usage d'activité :

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition

des volumes ou les éléments architecturaux. Les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

Les équipements techniques (transformateurs.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture seulement si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### *b. Clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

#### Dispositions particulières aux constructions à usage d'habitation :

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie (les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

### *c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

## *Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

Pour les jardins d'agrément, les essences végétales locales sont imposées.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Pour les nouvelles constructions, les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone feront l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

### *Dispositions particulières pour les espaces boisés classés :*

*Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L-113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.*

## *Article 7 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

## III. Section 3: équipements et réseaux

### *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

#### *a. Accès*

#### **Définition :**

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

#### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

### *b. Voirie*

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## *Article 9 : desserte par les réseaux*

### *a. Alimentation en eau potable*

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

### *b. Assainissement*

#### Eaux usées domestiques :

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

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

#### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

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

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

#### *Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Néant.

## CHAPITRE VI : LEXIQUE

### I. Définition des destinations et sous-destinations

#### **Les destinations de constructions sont :**

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

#### **Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :**

##### **1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;**

*La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.*

##### **2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;**

*La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.*

##### **3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;**

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

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

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

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

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

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

**4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;**

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

*La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.*

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

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

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

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

**5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.**

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

*La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.*

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

### **Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur :**

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins 8 mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

### **L'habitat léger de loisirs :**

Construction à usage non professionnel démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Ce peut être par exemple une maison mobile, un bungalow ou encore un chalet démontable. La construction de ces bâtiments est soumise à des dispositions d'urbanisme particulières.

### **Résidence mobile 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 loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

### **Caravane :**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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.

## II. Définitions et schémas explicatifs par thème

**Adaptation** : il s'agit de travaux sur des constructions existantes, qui n'a pas pour objet ou pour effet de permettre l'édification de constructions supplémentaires sur un terrain qui en supportait déjà. Elle autorise seulement la modification de l'aspect d'une construction préalablement édifiée. Ainsi, les travaux d'édification d'un bâtiment sur les fondations d'une ancienne construction ne sont pas regardés comme constituant une adaptation ou une extension (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 requête n°05BX01811).

**Réfection** : travaux de rénovation, de remise en état. Cela concerne des constructions existantes, qui doivent avoir une réelle consistance et ne pas être réduites à l'état de ruine.

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

**La reconstruction après sinistre** : Le droit de reconstruire un bâtiment sinistré ne concerne que ceux qui ont été régulièrement édifiés c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive. Les bâtiments construits à une époque où un permis de construire n'était pas exigible sont également considérés comme avoir été régulièrement édifiés.

Sont notamment exclus du champ d'application du droit à reconstruire les bâtiments édifiés sans autorisations ainsi que ceux qui ne respectent pas les prescriptions de l'autorisation (C.A.A. Bordeaux, 31 mai 2007, Sté cabane au sel, n° 04BX02084).

Cette régularité s'apprécie au jour de la construction de l'immeuble. Par conséquent, un bâtiment régulièrement édifié qui est devenu non conforme, en raison d'une modification des règles le régissant (modification du zonage du P.L.U., nouvelles prescriptions du règlement du P.L.U., etc.), entre dans le champ d'application du droit à reconstruire.

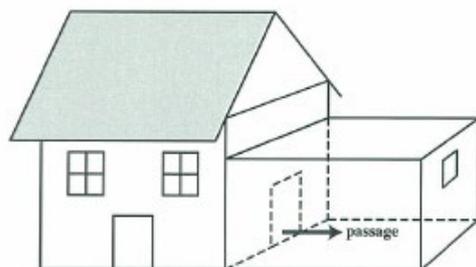
La nature du sinistre (destruction ou démolition du bâtiment) n'a pas de conséquence sur le droit à reconstruire. Le sinistre peut ainsi résulter d'un événement naturel : tempête, incendie de forêt, avalanche, inondation, grêle, attentat, accident d'origine domestique... Le propriétaire d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre doit déposer une demande de permis dans les 10 ans à compter du sinistre afin de bénéficier du droit de reconstruire.

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

### EXTENSION

*Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.*

*On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ*

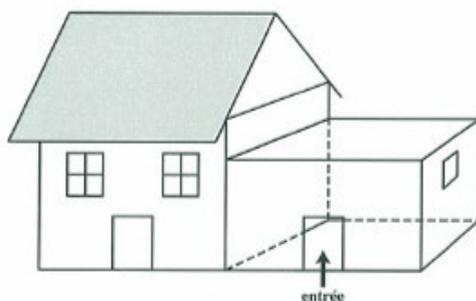


### ANNEXE

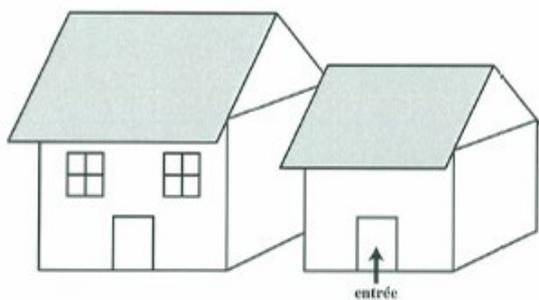
*Une annexe vient en complément du bâtiment principal.*

*Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.*

*Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.*

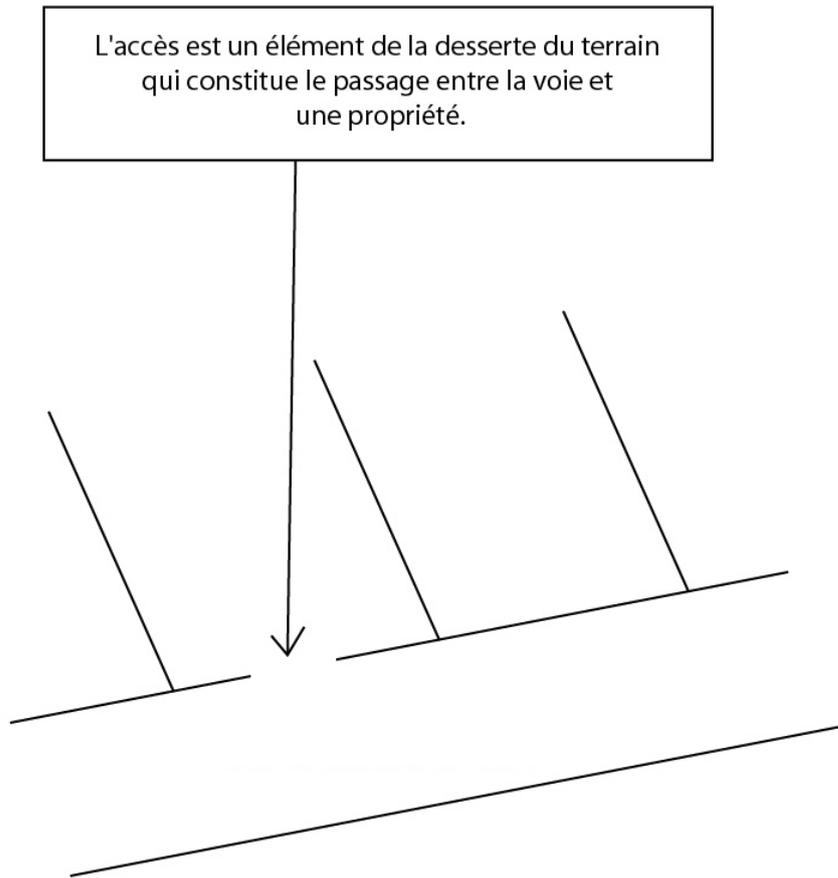


**OU**



## **ACCES ET VOIRIE**

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



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

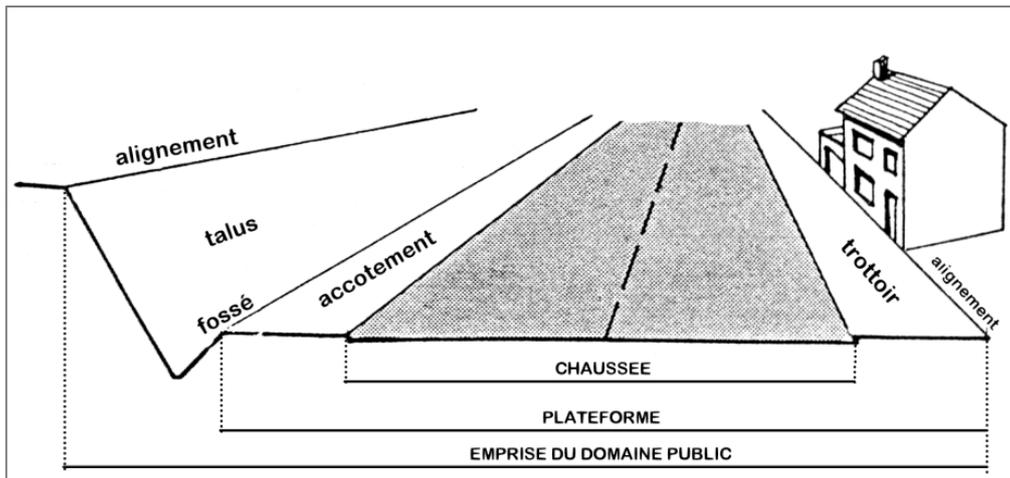
**Emprise de la voie** = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

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

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

**Voie privée** = voie desservant plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

**Servitude de passage:** la servitude est considérée comme un accès par le PLU. Elle est établie par accord entre les parties ou par voie judiciaire en cas de désaccord.



## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

**Servitude de reculement** : implique l'interdiction :

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

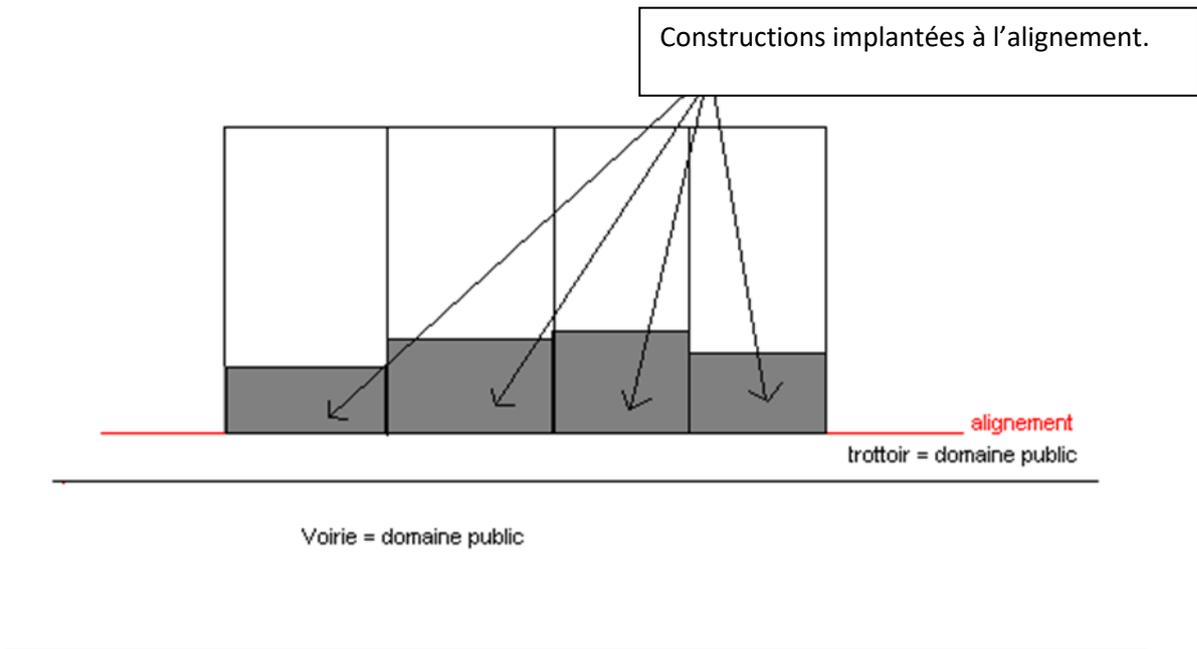
**Axe de la chaussée** = ligne fictive de symétrie.

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

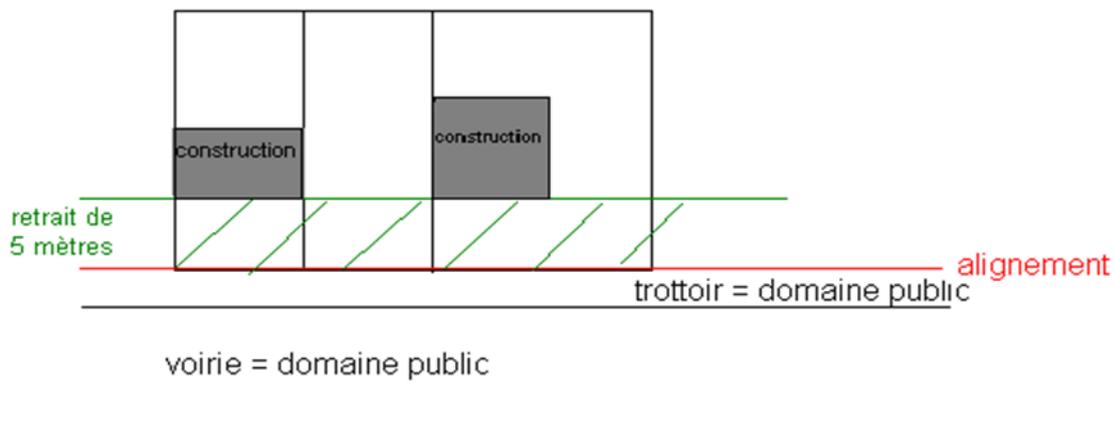
**Limite d'emprise publique et de voie** = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

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

**Illustration** : implantation par rapport à l'alignement :



**Illustration** : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



**Catégories des routes départementales :**

- RD3, 2<sup>ème</sup> catégorie,
- RD4, 2<sup>ème</sup> catégorie,
- RD72, 2<sup>ème</sup> catégorie,
- RD203, 3<sup>ème</sup> catégorie,
- RD916A, 2<sup>ème</sup> catégorie.

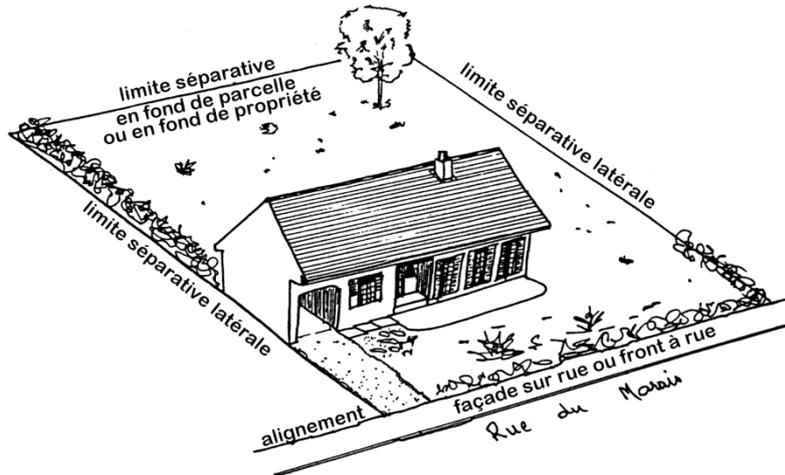
## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

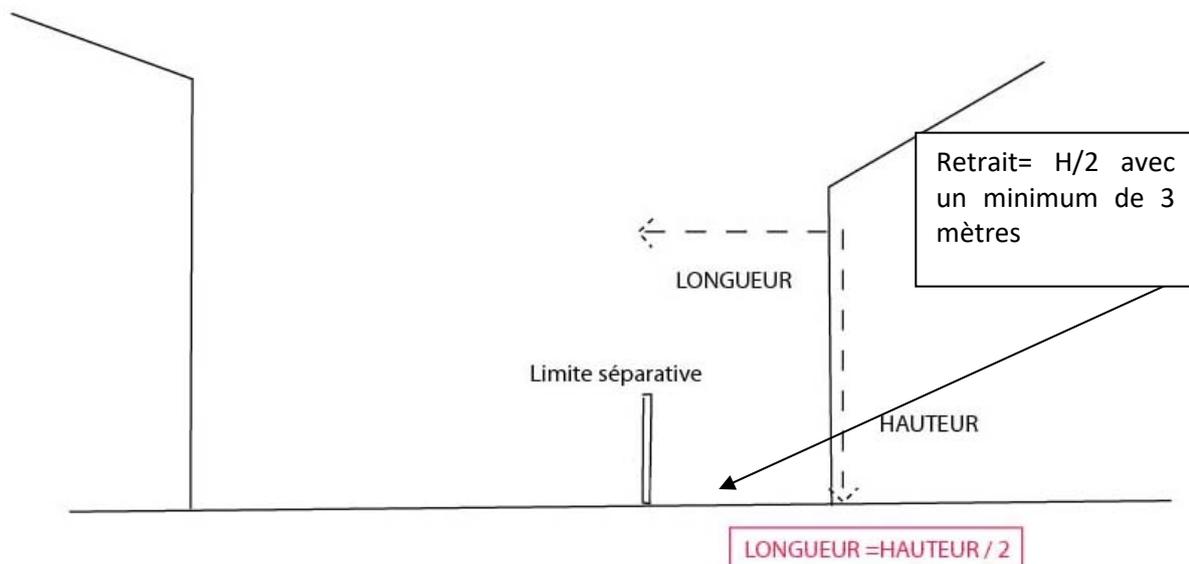
**Limite latérale** = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

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



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

**Illustration** : implantation en retrait



## **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

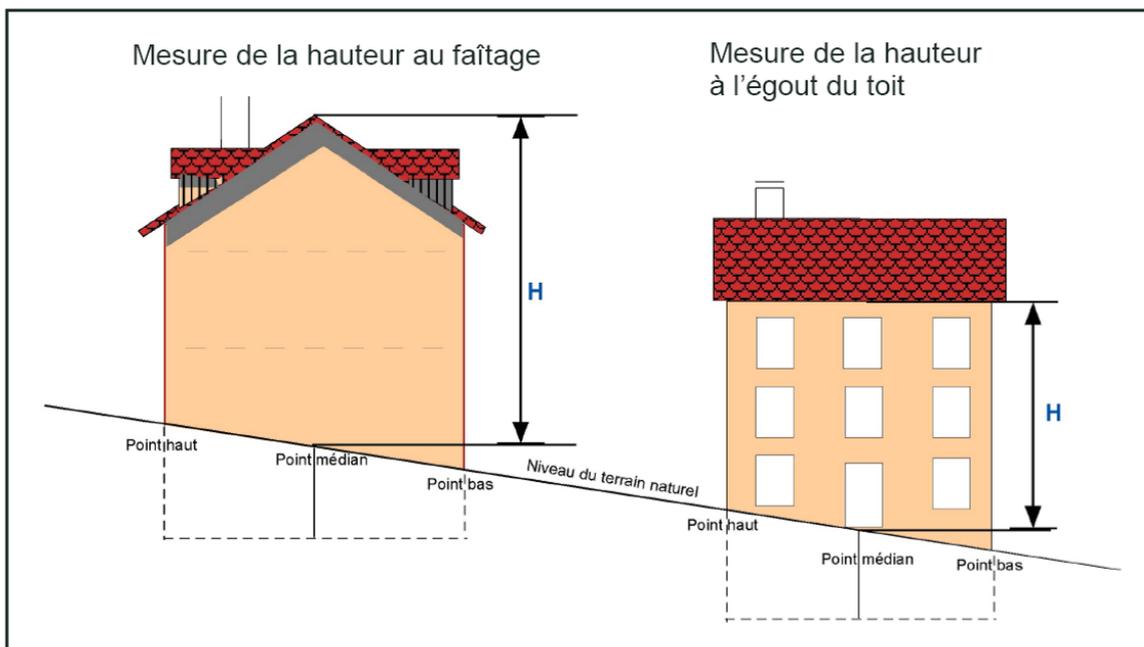


Illustration : faîtage, égout principal du toit

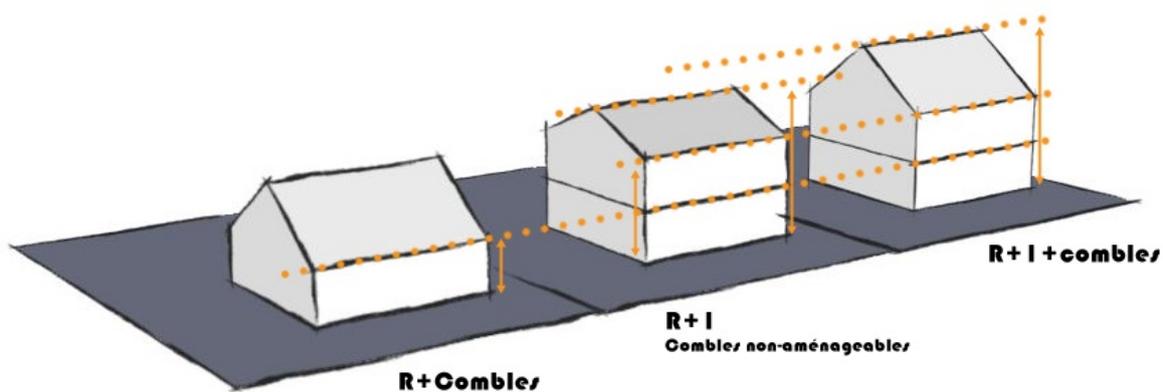
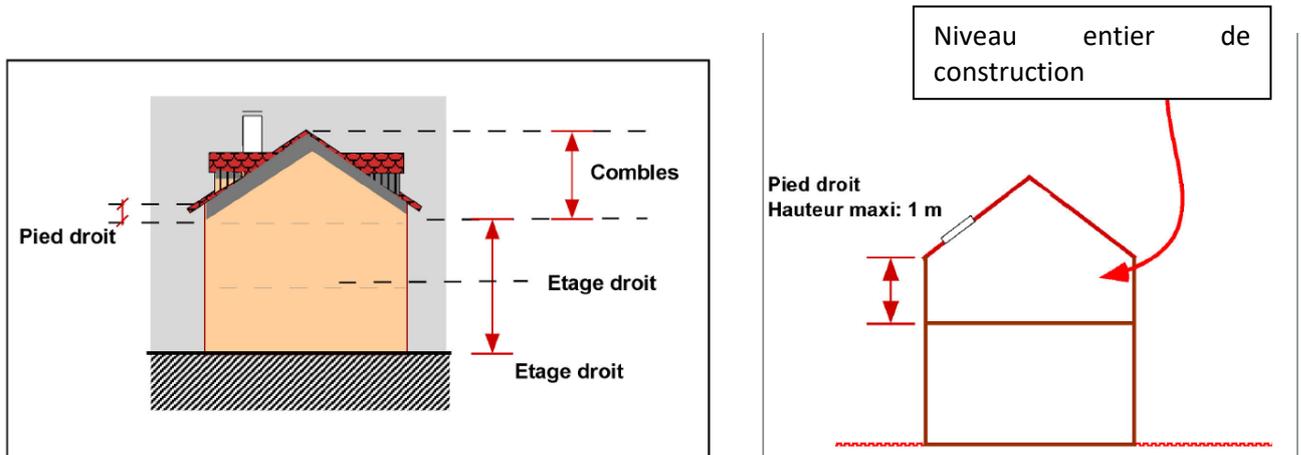


Illustration : hauteur exprimée en niveaux

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



## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Arbre de haute tige** = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

**Espace libre** = surface de terrain non occupée par les constructions.

### III. Liste des essences locales imposées

#### **Arbre :**

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

#### **Arbuste et arbrisseaux :**

Noisetier  
Cornouiller sanguin  
Prunellier  
Sureau Noir  
Viorne obier Aubépine  
Eglantier Ronce  
Groseillier Lierre  
Clématite sauvage **6.**  
Sureau à grappes  
Robinier faux acacias  
Sureau à grappes Bourdaine  
Viorne mancienne  
Viorne orbier



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

**Haies persistantes :**

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare) **7.**

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

**Haies non persistantes :**

Charmille (charme taillé) **8.**

Hêtre taillé

**Plantes des fossés :**

**Plantes aquatiques :**

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) **9.**

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidis*)

**Plantes de berge et du bord des eaux:**

Hosta lancifolia **10.**

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) **11.**

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

### **Arbres et arbustes du bord des eaux**

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **14.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

*Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.*

### **Pour planter une haie**

*Pensons à la biodiversité !*

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux

#### IV. Liste des essences invasives interdites dans les zones humides

Nom vernaculaire	Nom latin	Habitat et Distribution
Erable négondo	<i>Acer negundo</i>	présente dans les vallées fluviales
Ailante glanduleux	<i>Ailanthus altissima</i>	Sur le littoral et réseau ferroviaire
Aster américain	<i>Aster lanceolatus</i>	Présente sur 10 localités dans le Nord-Pas-de-Calais
Cornouiller soyeux	<i>Cornus sericea</i>	Zone humide
Euphorbe fausse-baguette	<i>Euphorbia x pseudovirgata</i>	Friche, gare, bord de route
Renouées asiatiques		Dans de nombreux milieux
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Répandu sur les bords de route et les villages
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	rivières
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera Royle</i>	Zones humides
Lagarosiphon élevé	<i>Lagarosiphon major</i>	Mare et cours d'eau
Jussies		Cours d'eau
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Mares et étangs
Phytolaque d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>	Zone sèche, teruil
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>	Forêt stable
Sumac de Virginie	<i>Rhus typhina</i>	Bord de route et friche urbaine
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Terril, friches
Rosier rugueux	<i>Rosa rugosa</i>	littorale
Solidages américains		marais
Spartine anglaise	<i>Spartina anglica</i>	estuaire
Séneçon du cap	<i>Senecio inéquidens</i>	divers