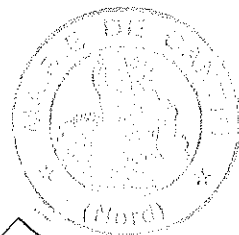


Département du NORD  
commune de CANTIN

APPROBATION  
Vu pour être annexé à la  
DCM du : 25/04/2005

N° INSEE 59 126



# Plan Local d'Urbanisme

règlement  
pièce n°3

IngESPACES SARL  
Cité Descartes  
1, rue Albert Einstein  
77 420 Champs-sur-Marne

# SOMMAIRE

## **TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES**

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : règlement de la zone UA

Chapitre 2 : règlement de la zone UB

Chapitre 3 : règlement de la zone UF

Chapitre 4 : règlement de la zone UE

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : règlement de la zone 1 AUh

Chapitre 2 : règlement de la zone 2 AU (2AUh et 2AUe)

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre 1 : règlement de la zone A

Chapitre 2 : règlement de la zone N

## **ANNEXES**

Lexique

Note de recommandations relatives aux risques archéologiques

Annexe de l'article 11 traitant de l'aspect extérieur - Recommandations

# **TITRE 1**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1- CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CANTIN.

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

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU,

**Article L.111-1-1** : "En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement".

**Article L.421-5** : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux Publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

**Article L.111-9** : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

**Article L.421-4** : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

**Article L.111-10** : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par le conseil de communauté".

**Article L.111-7** : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

2 ) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R111.4, R 111.14.2 et R 111.21, rappelés ci-après :

**Article R.111-2**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111-3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Voir le décret 2002-89 du 16 janvier 2002.

**Article R 111-4**

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R 111-14-2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.21**

"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".

**3 )** S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au

plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

**4 ) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

**Article L.111-3 du Code rural** : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

**5) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

**6) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :**

- les espaces naturels sensibles des Départements;
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les secteurs sauvegardés,
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de déclaration d'utilité publique
- les projets d'intérêt général...

### ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU), zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.123.9 et R.123.32 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130.1 du C.U).

**1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II** sont les zones : UA, UB, UE, UF

**2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III** sont les zones : 1 AUh, 2 AU

**3) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV** sont les zones : A, N

3) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

4) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

#### **ARTICLE 4-ADAPTATION MINEURE**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 5-PERMISS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L430-1 a, b, c, e, f, g. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L430-1 d) en application de l'article L123-1.7° (éléments du paysage).

#### **ARTICLE 6-DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES**

Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F/GDF
- stations de relevage
- réseaux

#### **AUTORISATION DE CONSTRUIRE POUR BATIMENT NON CONFORME**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **EMPLACEMENTS RESERVES**

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

#### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT APRES SINISTRE**

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement pourra être accordée. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de reconstruction à l'identique ou assimilé.

#### **EQUIPEMENTS PUBLICS**

En toutes zones, le terme " équipements publics " concerne les constructions qui assurent le service du public : en particulier, mairie, établissements scolaires, centre aéré, équipements sportifs, culturels, culturels et les équipements privés à caractère scolaire, sportif ou médical.

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**EDIFICATION DE CLÔTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du code de l'urbanisme).

**INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2. du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

**ÉLÉMENTS DU PAYSAGE (LOI PAYSAGE)**

Conformément à l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme, "tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

Les éléments de paysage concernés sont reportés sur le plan de zonage. Il s'agit de « crêtes » (lignes de relief caractéristiques du paysage de CANTIN).

**MONUMENTS À PROTÉGER (LOI PAYSAGE)**

Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée (la mairie, certains porches, l'ancienne gare...).

**RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

La commune est concernée par un 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 construction pour les bâtiments neufs.



## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces, de services, de bureaux et d'équipements publics,
- **UB** : zone à caractère d'habitat, de commerces, de services, de bureaux et d'équipements publics,
- **UF** : zone spécifiquement réservée à l'activité ferroviaire,
- **UE** : secteur à caractère d'activités,

## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UA**

Cette zone correspond à la zone urbaine dense de CANTIN. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services et de bureaux. Ce secteur, caractérisé par un tissu urbain de type ancien, est constitué d'un bâti relativement dense comprenant un habitat individuel souvent mitoyen. Les constructions sont, en règle général, édifiées en ordre continu sur l'alignement des voies ou, le cas échéant, prolongées d'un mur. Ces caractères doivent être maintenus.

Compte tenu du caractère rural de ce bourg, des exploitations agricoles y ont leur siège. Celles-ci pourront se développer normalement.

Les éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Certains murs, porches ou bâtiments, identifiables sur le plan de zonage, ont ainsi été protégés au titre de la loi paysage. On note également l'existence d'un secteur archéologique autour de l'église.

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILSATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en particulier :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun ainsi que des abris de jardin,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les campings et caravanings,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage.

## **ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 - Rappels**

- Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

### **2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non selon la réglementation en vigueur,
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2- Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Pour les bâtiments publics ou parapublics à l'usage social ou scolaire, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

## ARTICLE UA -4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2- Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle doivent être réalisés en accord avec les autorités compétentes, notamment l'Agence de l'eau Artois-Picardie.

### **3 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

#### **4- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz**

- Les branchements aériens sont interdits.
- Dans les lotissements ou opérations groupées, l'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire.

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

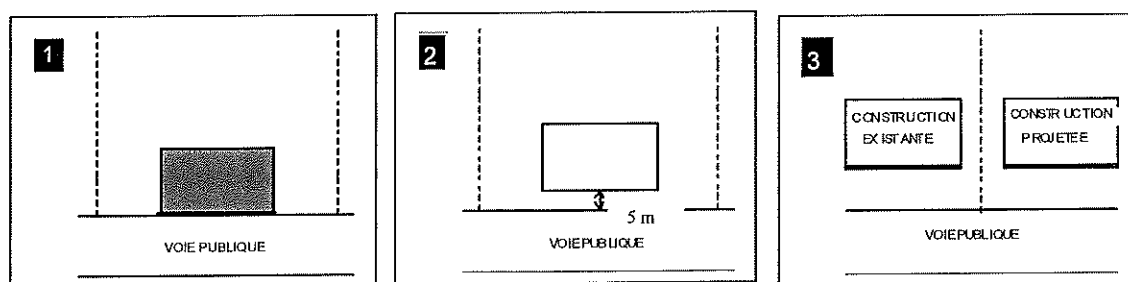
Il n'est pas fixé de règle.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la publication du P.L.U,
- aux locaux annexes à l'habitation,
- aux bâtiments et équipements publics ou privés à usage sportif, de loisirs, scolaire, sanitaire, culturels ou administratifs,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

L'implantation de la façade en vis-à-vis de la voie publique devra être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies. La façade (débords de toiture pris en compte) sera implantée :



- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (limite d'emprise publique), ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement) (fig.1),
- soit en observant une marge de reculement égale à 5 mètres par rapport à l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue (fig.2).
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines (fig.3).

Afin d'assurer une continuité urbaine et visuelle, il peut être imposé le respect de l'alignement existant à proximité immédiate, ou la réalisation d'un mur dans cet alignement.

Un recul de 10 mètres doit être respecté par rapport aux limites d'emprise ferroviaire. Cette disposition peut ne pas s'appliquer pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire.

## ARTICLE UA -7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements publics ou privés à usage sportif, de loisirs, scolaire, sanitaire, culturels ou administratifs,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4,
- aux extensions des constructions existantes

La distance horizontale 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 la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée, selon les cas, à partir de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue,
- à l'extérieur de cette bande :
  - s'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
  - lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

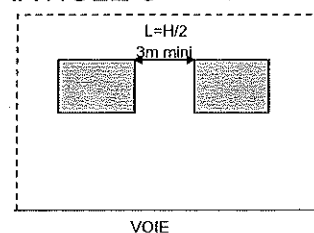
## ARTICLE UA -8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3m.

## ARTICLE UA -9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE 8



L = distance mesurée perpendiculairement à la façade  
H = hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute

## ARTICLE UA -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

Immeuble à usage principal d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 1 + combles.

Autres constructions, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

## ARTICLE UA -11- ASPECT EXTERIEUR

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Une attention toute particulière doit être apportée à l'étude de la continuité du bâti le long des voies publiques du village, sur les points suivants :

- volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens,
- nature et forme des percements,
- raccordement de la continuité bâtie du village,

Tout projet de réhabilitation devra s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, matériaux et coloris des façades.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ni aux édifices culturels.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

### **1 - Loi Paysage**

Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.

Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

### **2 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être de 30° au minimum.

Les toitures seront recouvertes de préférence en tuiles ou matériaux d'aspect analogue (teinte orangé non brillant). Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

### **3- Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles galvanisées et des bardages est interdit.



#### **4- Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grilles,
- de murets, édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non de grilles,
- de grillages confortés de haies bocagères (cf annexe),
- de murs pleins, sur une longueur maximale de 5 mètres à l'arrière de l'habitation.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites en bordure des voies. En limite séparative, elles ne pourront excéder 50 cm.

Les haies de thuyas et autre essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **5- Annexes - abris de jardin**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. Les toits en bardeaux bitumeux verts sont autorisés. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

#### **6- Façades commerciales**

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros oeuvre général de l'immeuble est interdite.

#### **7- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

### **8- Rénovation / réhabilitation**

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère du village : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

## **ARTICLE UA -12- STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées (30 m<sup>2</sup> de SHON) de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation initiale reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain, lui appartenant, situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les stationnements en sous-sol sont autorisés. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.

### **2 - Nombre d'emplacements**

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 1 place par logement.
- Pour la construction de locaux commerciaux ou à usage de bureaux et de services, il sera aménagé 1 place par tranches de 50 m<sup>2</sup> de SHON de plancher. Toutefois, aucune place de stationnement ne sera exigée si la SHON affectée à ces usages n'excède pas 50 m<sup>2</sup> dans la même construction.
- Pour les constructions à usage hôtelier et leurs annexes, les restaurants, les salles de spectacles..., il sera aménagé :
  - Une place par chambre d'hôtel,
  - Une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger de restaurant, de salle de jeux ou de danse,
  - Une place pour 3 sièges de salle de spectacle ou de conférence.
- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées il sera aménagé une place pour trois chambres.
- Pour les constructions à usage industriel il sera aménagé une place par tranches de 50m<sup>2</sup> de SHON de plancher.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, administratif, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE UA -13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***2- Obligation de planter***

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. La marge de reculement prévue à l'article UA6 ci-dessus sera traitée en jardin.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

Essences locales conseillées (cf annexe 11) : érables champêtres, charmillles, cornouillers, houx persistant...

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone UA est fixé à 0,80.

Pour les constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou agricole, le C.O.S. peut être porté à 1.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, administratif, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB**

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de commerces, de services, de bureaux et d'équipements publics. Le tissu urbain est moins dense qu'en zone UA.

Les éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun ainsi que des abris de jardin,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les campings et caravanings,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

#### **ARTICLE UB -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 - Rappels**

- Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

##### **2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non selon la réglementation en vigueur.

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

### **ARTICLE UB -3- ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2- Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- |                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| - largeur minimale de chaussée :    | 5 mètres |
| - largeur minimale de plate-forme : | 8 mètres |

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UB -4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## **2 - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

## **3- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz**

- Les branchements aériens sont interdits.
- Dans les lotissements ou opérations groupées, l'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire.

## **ARTICLE UB -5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

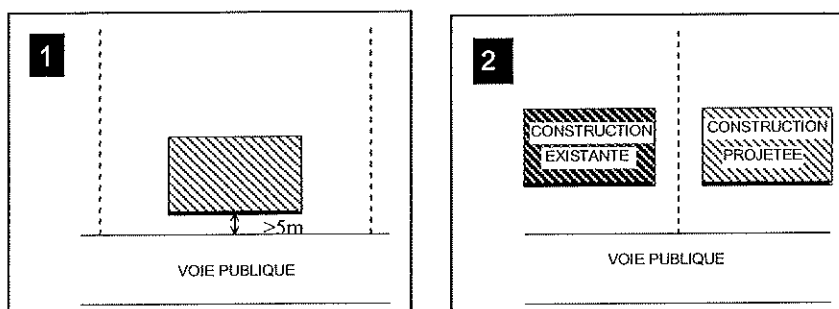
L'ensemble de ces dispositions ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la publication du P.L.U,
- aux locaux annexes à l'habitation,

- aux bâtiments et équipements publics ou privés à usage sportif, de loisirs, scolaire, sanitaire, culturels ou administratifs,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

La façade (débords de toiture pris en compte) sera implantée :

- soit en observant une marge de reculement égale ou supérieure à 5 mètres par rapport à l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue (fig.1).
- soit en cas de « dent creuse » (définition, cf annexe), à l'alignement de l'une des deux constructions voisines (fig.2).



Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue ou de la limite des voies privées réalisées dans les lotissements ou opérations groupées de plus de 5 logements.

#### ARTICLE UB -7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

L'ensemble de ces dispositions ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- aux bâtiments et équipements publics ou privés à usage sportif, de loisirs, scolaire, sanitaire, culturels ou administratifs,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4,
- aux extensions des constructions existantes

La distance horizontale 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 la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée, selon les cas, à partir de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue,
- à l'extérieur de cette bande :

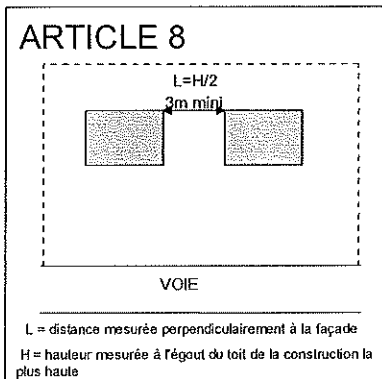
- s'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

#### ARTICLE UB -8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3m.

#### ARTICLE UB -9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.



#### ARTICLE UB -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

Immeuble à usage principal d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 1 + combles.

Autres constructions, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.



## **ARTICLE UB -11- ASPECT EXTERIEUR**

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

### **1 - Loi Paysage**

- Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

### **2 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être de 30° au minimum.

Les toitures seront recouvertes de préférence en tuiles ou matériaux d'aspect analogue (teinte orangé non brillant). Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

### **3 - Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles galvanisées et des bardages est interdit.

#### **4 - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grilles,
- de murets, édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non de grilles,
- de grillages confortés de haies bocagères (cf annexe),
- de murs pleins, sur une longueur maximale de 5 mètres à l'arrière de l'habitation.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites en bordure des voies. En limite séparative, elles ne pourront excéder 50 cm.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **5 - Annexes - abris de jardin**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. Les toits en bardeaux bitumeux verts sont autorisés. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

#### **6 - Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

## ARTICLE UB -12- STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

### 2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement, sur la parcelle.
- Pour la construction de locaux commerciaux ou à usage de bureaux et de services, il sera aménagé 1 place par tranches de 50 m<sup>2</sup> de SHON de plancher. Toutefois, aucune place de stationnement ne sera exigée si la SHON affectée à ces usages n'excède pas 50 m<sup>2</sup> dans la même construction.
- Pour les constructions à usage hôtelier et leurs annexes, les restaurants, les salles de spectacles..., il sera aménagé :
  - Une place par chambre d'hôtel,
  - Une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger de restaurant, de salle de jeux ou de danse,
- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées il sera aménagé une place pour trois chambres.
- Pour les constructions à usage industriel il sera aménagé une place par tranches de 50m<sup>2</sup> de SHON de plancher.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, administratif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## ARTICLE UB -13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1- Espaces boisés classés

Sans objet

### 2- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. La marge de reculement prévue à l'article UB6 ci-dessus sera traitée en jardin.

Les espaces extérieurs non-occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

Essences locales conseillées (cf annexe 11) : érables champêtres, charmillles, cornouillers, houx persistant...

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,60.

Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou agricole, le C.O.S. peut être porté à 0,8.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, administratif, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE UF**

La zone UF correspond à l'emprise du domaine public du chemin de fer et des terrains nécessaires à son exploitation.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UF- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

#### **ARTICLE UF- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire,
- Les constructions liées aux services complémentaires au transport ferroviaire
- L'aménagement des constructions d'habitation existantes,
- Les équipements techniques d'infrastructures de toutes natures et notamment les postes de transformation électrique et de détente de gaz compatibles avec l'exploitation du réseau et la sécurité des usagers.
- Les pylônes et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'électricité.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UF- 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

#### **ARTICLE UF- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

#### **ARTICLE UF- 5 - CARATÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

L'implantation est libre.

## **ARTICLE UF- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation est libre.

## **ARTICLE UF- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation est libre.

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

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

## **ARTICLE UF- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

## **ARTICLE UF- 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

### **1. Parements extérieurs**

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et plaques béton est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **2. Clôtures**

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec l'environnement dans lequel elles devront être intégrées.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage.

Les plaques béton sont interdites.

## **ARTICLE UF- 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.

## **ARTICLE UF- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***2- Obligation de planter***

Les parkings feront l'objet d'un aménagement paysager extrêmement soigné imposant la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement créées.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UF- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT DE LA ZONE UE**

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

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas visé à l'article UE2 est interdit.

#### **ARTICLE UE – 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que les constructions et installations suivantes :

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non selon la réglementation en vigueur.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise (gardiennage, services accessoires).
- les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions à usage d'habitation existantes.
- les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces.
- les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

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

#### **ARTICLE UE – 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent, d'une part permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...), d'autre part correspondre à la destination de l'installation.



Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manoeuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Chaque parcelle ne peut avoir qu'un seul accès pour véhicules automobiles sur la voie publique ou privée commune. Toutefois, un second accès pourra être autorisé sur les parcelles de plus d'un hectare.

## **ARTICLE UE – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1°) Alimentation en eau potable**

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

### **2°) Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle doivent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### **3°) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

#### **c) Eaux résiduaires industrielles**

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

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

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Pour les autres activités, la marge de recul par rapport à l'alignement sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

En bordure des voiries départementales, les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres minimum à compter de l'axe de la voie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la publication du P.L.U,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de recul sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égoût du toit avec un minimum de 4 mètres.

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

#### **ARTICLE UE – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Toutes les constructions non contiguës doivent être à une distance les unes des autres au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 4 mètres.

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

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface des terrains.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., etc.)

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

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

### **1. Parements extérieurs**

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **2. Clôtures**

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec l'environnement dans lequel elles devront être intégrées.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage. Les plaques béton sont interdites.

## **ARTICLE UE – 12 - STATIONNEMENT**

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

## **ARTICLE UE – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***2- Obligation de planter***

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces libres, plantés et engazonnés doivent couvrir au minimum **20 %** de la superficie de chaque terrain.

Les parkings feront l'objet d'un aménagement paysager extrêmement soigné imposant la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement créées.

Essences locales conseillées (cf annexe 11) : érables champêtres, charmes, cornouillers, houx persistant...

Essences à proscrire : conifères, lauriers.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **1 AUh** : zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation (habitat) dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.
- **2 AU** : zone naturelle, non équipée, destinée à être urbanisée à un terme non défini.
  - 2AUe : à vocation d'activités
  - 2AUh : à vocation d'habitat

## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE 1 AUh**

Les deux zones 1 AUh, situées respectivement à proximité de la gare et rue d'Erchin, sont des zones actuellement non équipées destinées à permettre l'extension de la commune (habitat) sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements ou ensembles de constructions groupées), portant sur une superficie d'au moins 1 hectare (excepté en fin d'aménagement de zone si la surface résiduelle non aménagée est inférieure à 1 hectare) pour la zone de la gare,

et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Pour ces deux futurs secteurs de développement, des liaisons piétonnes sont à prévoir :

- vers le stade et les écoles pour la zone située rue d'Erchin,
- en liaison avec la gare, la rue de Cambrai et la place de l'église pour le secteur situé à proximité de la gare.

L'urbanisation du quartier de la gare se fera par phases d'aménagement successives (une vingtaine de logements par phase), afin d'assurer l'intégration progressive de la nouvelle population.

Afin de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, ces zones sont assorties d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement. Une attention toute particulière est portée à la qualité des constructions réalisées (qualité des matériaux utilisés, teintes, clôtures...) ainsi qu'au traitement des espaces libres et des espaces publics.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AUh-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

#### **ARTICLE 1 AUh- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble (portant sur au minimum un hectare (excepté en fin d'aménagement de zone si la surface résiduelle non aménagée est inférieure à 1 hectare) pour la zone de la gare). Si l'opération ne se fait pas sur la totalité du secteur, l'aménagement devra prévoir une jonction (viaire et piétonne) avec l'aménagement ultérieur de la zone. Pour les deux zones 1AUh, une jonction automobile et piétonne est également à prévoir, à terme avec les zones 2 AUh prévues à proximité (conformément au plan de zonage).

Le schéma d'aménagement d'ensemble devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Il devra prendre en compte les prescriptions particulières mentionnées sur le plan de zonage et dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers » (obligation de planter, accès, cheminement piéton à réaliser ou protégé).

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition :
  - que l'opération concerne une superficie d'au moins un hectare (excepté en fin d'aménagement de zone si la surface résiduelle non aménagée est inférieure à 1 hectare) pour la zone de la gare,
  - que le plan d'aménagement soit conforme aux conditions d'aménagement et d'équipement définies sur le plan de zonage et dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers »,
- les constructions de bureau à condition qu'ils soient l'accessoire d'une maison d'habitation et qu'ils n'apportent aucune gêne au cadre de l'opération
- les constructions et installations à caractère d'équipements publics,
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
- Les installations et travaux divers suivants, au sens de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme :
  - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements de sol,sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AUh – 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès se feront conformément aux indications mentionnées sur le plan de zonage.

## **2- Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites, lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Pour les bâtiments publics ou parapublics à l'usage social ou scolaire, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

## **ARTICLE 1 AUh – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

#### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.



En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz**

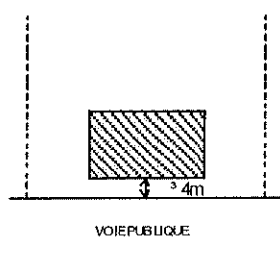
- Les branchements aériens sont interdits.
- Dans les lotissements ou opérations groupées, l'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire.

## **ARTICLE 1 AUh – 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :



- implantation en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
- les marges de recul seront traitées selon les dispositions des articles 1 AUh 11 (clôtures) et 1 AUh 13 (plantations).

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

La distance horizontale 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 la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

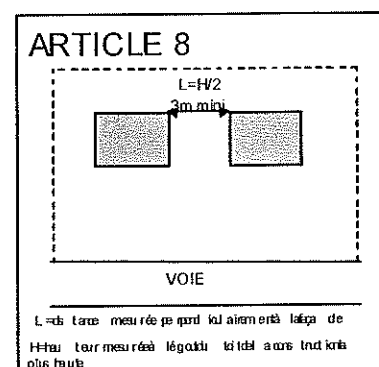
Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée, selon les cas, à partir de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue,
- à l'extérieur de cette bande :

- lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

### ARTICLE 1 AUh – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3m.



### ARTICLE 1 AUh – 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

### ARTICLE 1 AUh – 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Immeuble à usage principal d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 1 + combles.

Autres constructions, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

## **ARTICLE 1 AUh – 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

### **1. Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions doivent comporter de préférence une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera de 30° au minimum. Dans le cas de la construction de garages ou d'annexes une pente de toit inférieure peut être autorisée.

Les toitures seront recouvertes de préférence en tuiles ou matériaux d'aspect analogue (teinte orangé non brillant). Les couvertures en tôle sont interdites.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

### **2- Ouvrages en saillie**

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées de ventilation, sorties de secours mais aussi balcons, vérandas, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées seront traités en harmonie avec le bâtiment dans son ensemble.

L'aspect et la couleur des vérandas et annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale à laquelle elles s'intègrent.

### **3 – Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles. Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles galvanisées et des bardages est interdit.

#### **4- Annexes - Abris de jardin**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts sont autorisés. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures

Les garages et annexes faits de plaques et de poteaux en béton ne sont pas autorisés.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

#### **5- clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,5 mètres doivent être constituées soit :

- de grilles,
- de murets, édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non de grilles,
- de grillages confortés de haies bocagères (cf annexe),
- de murs pleins, sur une longueur maximale de 5 mètres à l'arrière de l'habitation.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites en bordure des voies. En limite séparative, elles ne pourront excéder 50 cm.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **6- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

## **ARTICLE 1 AUh – 12 -STATIONNEMENT**

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour satisfaire ses obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

### **2 - Nombre d'emplacements**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

- |                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| - maison individuelle : | 2 emplacements                       |
| - bureaux :             | 1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup> |

## **ARTICLE 1 AUh – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de recul prévue à l'article 1 AUh 6 ci-dessus sera traitée en jardin. Il sera planté par pavillon 2

arbres haute tige ou 4 arbustes au minimum par parcelle privée.

Une bande paysagée est à prévoir le long de la voie ferrée et à l'ouest du secteur pour la zone 1 AUh située à proximité de la gare, conformément au plan de zonage (obligation de planter). Un espace vert central est également à réaliser conformément au document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers ».

Pour le secteur situé rue d'Erchin, une bande paysagée doit assurer l'insertion paysagère des futures constructions conformément au plan de zonage (obligation de planter).

Essences locales conseillées (cf annexe 11) : érables champêtres, charmillles, cornouillers, houx persistant...

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AUh – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,40.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, administratif, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

*N'existe plus Loi ALUR.*

*Annexe de l'article 11 traitant de l'aspect extérieur.*

*Page 11 pièce 2B.*

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE 2 AU**

Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées, susceptibles d'être urbanisées dans l'avenir. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur urbanisation ne pourra se faire qu'après modification du PLU.

Le PLU distingue 2 sous-secteurs : - 2 AUh destiné à l'habitat  
- 2 AUe destiné aux activités

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2 AU-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

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

Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

L'aménagement et l'entretien des bâtiments existant.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

#### **ARTICLE 2 AU – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

#### **ARTICLE 2 AU – 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE 2 AU – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Sans objet

**ARTICLE 2 AU – 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE 2 AU – 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet

**ARTICLE 2 AU – 12 -STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2 AU – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2 AU – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet



## **TITRE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du PLU :

- **A** : zone agricole,
- **N** : zone naturelle,

## CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle vouée à la protection de l'économie agricole. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait liée directement à l'agriculture n'est autorisée.

Le secteur Ar correspond au périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable situé sur la commune d'Estrées qui concerne par son extension une partie du territoire de Cantin. Dans ce secteur, l'arrêté préfectoral du 15/06/1993 (cf liste des servitudes) fixe les occupations et utilisations du sol interdites ou réglementées.

Le secteur Ap correspond à un secteur agricole protégé inconstructible (maintien du cône de vue et de la coupure verte existante).

Des levées de terre (crêtes) caractéristiques dans le paysage cantinois ont été protégées au titre du L-123-1 7° et sont repérées sur les plans de zonage.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

#### ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### **1 - les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y compris le logement de l'exploitant, sont autorisées (R.123-7).

##### **Périmètres de captage :**

Dans le secteur Ar, pour les autorisations ou occupations du sol se référer à l'arrêté préfectoral du 15/06/1993.

##### **Secteur Ap :**

Dans le secteur Ap, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## **ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Les constructions devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Un recul de 15 mètres doit être respecté par rapport à l'axe des RD.

Un recul de 10 mètres doit être respecté par rapport aux limites d'emprise ferroviaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne peut excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

##### **1 - Loi Paysage**

Des levées de terre (crêtes) caractéristiques dans le paysage cantinois ont été protégées au titre du L-123-1 7° et sont repérées sur les plans de zonage.

##### **2 - Divers**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

#### **ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE N**

La zone N concerne le « Lac bleu », zone naturelle qui doit être protégée en raison de la qualité du site.

Le PADD prévoit la protection de l'espace naturel et écologique que constitue le Lac Bleu et son aménagement :

- limiter les accès aux berges,
- aménager des cheminements piétons favorisant la découverte du site, l'observation des oiseaux...
- protéger les principaux boisements du site...

Le règlement de la zone autorise l'aménagement d'aires de jeux et de loisirs compatibles avec la richesse paysagère du site.

Des levées de terre (crêtes) caractéristiques dans le paysage cantinois ont été protégées au titre du L-123-1 7° et sont repérées sur les plans de zonage.

On répertorie trois secteurs Nh sur le territoire communal, ils correspondent à des habitations existantes non desservies par les réseaux d'assainissement. Dans ces secteurs seuls sont autorisés :

- l'aménagement pour mise aux normes de confort, la rénovation et l'extension modérée des bâtiments existants,
- la reconstruction après sinistre

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N -1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N-2.

#### **ARTICLE N -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sur la totalité de la zone N sont autorisées les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

Dans le secteur N :

- les bâtiments nécessaires à la gestion du site,
- l'aménagement et la rénovation des bâtiments existants,
- les équipements publics de faible importance tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement,

- les installations et travaux divers suivants, au sens de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme :
  - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements de sol,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

Dans le secteur Nh :

- l'aménagement pour mise aux normes de confort, la rénovation et l'extension modérée des bâtiments existants,
- la reconstruction après sinistre

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

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

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

### **ARTICLE N – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

Aucune construction sur les limites séparatives n'est admise. Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera obligatoirement une distance de 4 mètres, excepté si ces constructions sont contiguës.

**ARTICLE N – 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N – 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à R + combles.



**ARTICLE N – 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

**1 - Loi Paysage**

Des levées de terre (crêtes) caractéristiques dans le paysage cantinois ont été protégées au titre du L-123-1 7° et sont repérées sur les plans de zonage.

**2 - Divers**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

**ARTICLE N – 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

**ARTICLE N – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****1) Espaces boisés classés**

Sans objet

**2) Plantations existantes**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces indigènes.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS.

# ANNEXES

*Lexique*

*Note de recommandation relative aux risques archéologiques*

*Annexe de l'article 11 traitant de l'aspect extérieur - Recommandations*

## ANNEXE 1

### LEXIQUE

#### ***Alignement***

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'est possible de l'utiliser en référence à l'article 6 que dans la mesure où la règle s'applique à des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'article 6 réglemente l'implantation des constructions soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

#### ***C.O.S.***

Le Coefficient d'Occupation du Sol.

Le C.O.S est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

#### ***Article R.112.2 du code de l'urbanisme***

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

#### ***Circulaire n°77 170 du 28 novembre 1977***

Cette circulaire explicite l'article R.112.2 précité et fixe certaines modalités d'application du texte notamment en matière des déductions possibles de la surface brute.

*Exemple de calcul du COS :*

Construction dont la surface hors-oeuvre brute est égale à 250 mètres carrés et comprenant un garage en rez-de-chaussée d'une surface de 38 mètres carrés, des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre d'une surface de 42 mètres carrés, une cave et une chaufferie situées en sous-sol d'une surface de 20 mètres carrés. La surface hors-oeuvre nette de cette construction est donc :

$$250 - (38 + 42 + 20) = 150 \text{ m}^2$$

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édifiée est de 500 m<sup>2</sup>, le coefficient d'Occupation du Sol sera  $150/500 = 0,30$

### ***Dent creuse***

Il s'agit d'une parcelle répondant aux conditions suivantes :

- elle est dépourvue de constructions,
- elle est bordée de constructions implantées sur les limites mitoyennes
- l'application du règlement y interdit toute construction ou rend impossible l'édification d'une construction viable,
- son remembrement avec une unité foncière voisine n'est pas envisageable dans un délai rapproché,
- l'absence de constructions est nuisible à l'aspect du quartier ou à l'ensemble urbain dans lequel elle est comprise.

### ***Droit du terrain***

L'article L.332.15 du Code de l'Urbanisme fait référence à la notion de droit du terrain, il est défini par le Ministère de l'Équipement comme l'espace situé sur le domaine public (ou en parties communes dans le cas des lotissements), de part et d'autre de la chaussée, limité par façade de la parcelle de terrain.

### ***Emprise au sol***

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

### ***Espaces boisés classés***

#### ***Article L 130.1 du code de l'urbanisme***

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le

pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la Loi n° 63.810 du 6 août 1963 ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après visa du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

### ***Installations classées pour la protection de l'environnement***

Consulter la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, modifiée par la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976.

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, atelier, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans "la nomenclature des installations classées" résultant du décret du 20 mai 1953 modifié (cette nomenclature peut être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisantes est accordée par le Préfet après enquête publique, avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

### ***Installations et travaux divers (art. R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)***

Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations et travaux divers sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Ces installations et travaux divers comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R443-7 (stationnement de caravanes).
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

### **Lotissement**

Opération d'aménagement qui consiste en une division foncière. Une division devient un lotissement dès qu'il y a trois terrains issus de l'unité foncière antérieure, excepté dans le cadre d'un partage familial où 4 lots peuvent être créés.

### **S.H.O.B. (Surface Hors Oeuvre Brute).**

La Surface Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

### **S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette).**

La Surface Hors Oeuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Oeuvre Brute de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, ou dont la hauteur disponible est inférieure à 1,80m.
- des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggia, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement de véhicules,
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.

### **Unité foncière**

L'unité foncière désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Si une propriété foncière est traversée par une voie ou cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières. La notion d'unité foncière recouvre la même notion que celle de terrain, laquelle concerne aussi bien les propriétés bâties que les terrains nus.

## ANNEXE 2

### *Note de recommandations relatives aux risques archéologiques*

Adresse où s'adresser en cas de découvertes de vestiges archéologiques :

**Direction des Antiquités Historiques Nord - Pas de Calais**  
Ferme Saint Sauveur- BP 51  
59 651 Villeneuve d'A. Cedex

### LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941

portant réglementation des fouilles archéologiques (validée par ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945) modifiée par décrets n°s 64-357 et 64-358 du 23 avril 1964 et ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 (J.O. des 15 octobre 1941, 14 septembre 1945, 25 avril 1964 et 24 octobre 1958)

### TITRE PREMIER

De la surveillance des fouilles par l'Etat

#### ARTICLE PREMIER

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet des recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir, au préalable, obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée au Ministère des Affaires Culturelles. Elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans les deux mois qui suivent cette demande et après avis du Conseil supérieur de la recherche archéologique, le Ministre des Affaires Culturelles accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller ; il fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être effectuées.

### TITRE II

Exécution des fouilles par l'Etat

#### ARTICLE 9

L'Etat est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception toutefois, des terrains attenant à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes.

A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par un arrêté du Ministre des Affaires Culturelles qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

Cette occupation est ordonnée par un arrêté préfectoral qui détermine l'étendue des terrains à occuper ainsi que la date et la durée probable de l'occupation. La durée peut être prolongée en cas de nécessité par nouveaux arrêtés sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

### TITRE III

Des découvertes fortuites

#### ARTICLE 14

Lorsque par suite de travaux, ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts, sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

#### F. Permis de construire sur un site ou un terrain renfermant des vestiges archéologiques

\*R. 111.3.2 (Décret n° 77.755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques.

#### **LOI N° 80.532 du 15 juillet 1980**

relative à la protection des collections publiques  
contre les actes de malveillance (J.O. du 16 juillet 1980)

L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ont adopté,  
LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE promulgue la loi dont la teneur suit :

#### ARTICLE PREMIER

Le titre du paragraphe 6 de la section IV du chapitre IV du titre Ier du livre III du Code Pénal est modifié ainsi qu'il suit :

"paragraphe 6. Dégradation de monuments et d'objets d'intérêt public."

#### ARTICLE 2

L'article 257 du Code Pénal est remplacé par les articles 257, 257-1 et 257-2 suivants :

\* Art.257. - Quiconque aura intentionnellement détruit, abattu, mutilé ou dégradé des monuments, statues et autres objets destinés à l'utilité ou à la décoration publique, et élevés par l'autorité publique ou avec son autorisation, sera puni d'un emprisonnement d'un mois à deux ans et d'une amende de 500 F à 30.000 F.

\* Art.257 -1 - Sera puni des peines portées à l'article 257 quiconque aura intentionnellement :

\* - soit détruit, abattu, mutilé ou dégradé un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit ;

\* - soit détruit, mutilé, dégradé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques ;

\* - soit détruit mutilé ou dégradé une épave maritime présentant un intérêt archéologique, historique ou artistique ou tout autre objet en provenant.



## **ANNEXE 3**

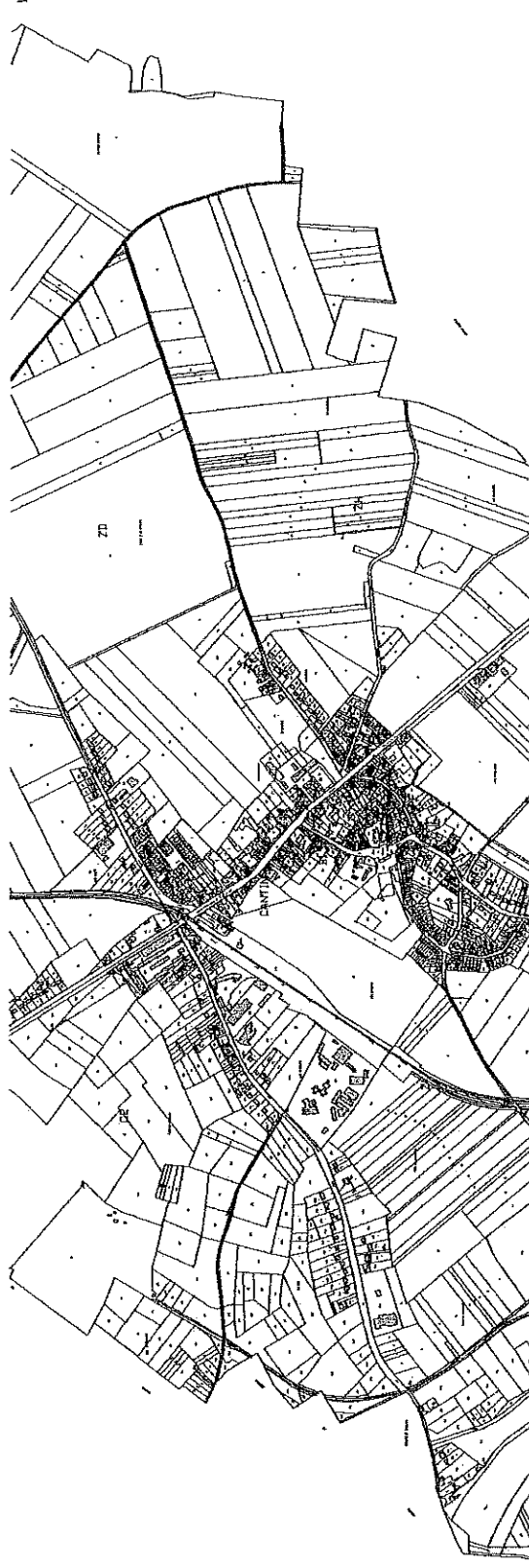
### **Annexe de l'article 11 traitant de l'aspect extérieur Recommandations**

# Commune de CANTIN

Canton d'Arleux

Etude d'amélioration du cadre de vie  
et de l'environnement

CAHIER DE RECOMMANDATIONS,  
Outil d'amélioration du cadre de vie



Mai 2004

Etude réalisée par :

Agence Fabienne GUINET—Paysagistes

Maîtrise d'Ouvrage :

COMMUNE DE CANTIN

CONSEIL GENERAL DU NORD / D.D.E.

## SOMMAIRE

|                                                                                                 |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b><u>1. Le carnet de recommandations, un outil d'aide à l'amélioration du cadre de vie</u></b> | <b>Page 2</b> |
| 1.1. Les motivations du carnet de recommandations                                               | Page 2        |
| 1.2. Les objectifs des interventions dans le domaine privé                                      | Page 2        |
| <b><u>2. L'aspect extérieur des constructions</u></b>                                           | <b>Page 3</b> |
| 2.1. Les principes généraux                                                                     | Page 3        |
| 2.2. L'implantation et les volumes                                                              | Page 3        |
| 2.3. Les matériaux employés et les teintes                                                      | Page 4        |
| 2.4. Les toitures                                                                               | Page 4        |
| 2.5. Les lotissements                                                                           | Page 5        |
| 2.6. Le paysage                                                                                 | Page 5        |
| <b><u>3. Les principes de clôtures en front-à-rue</u></b>                                       | <b>Page 6</b> |
| 3.1. Les différents rôles des clôtures                                                          | Page 6        |
| 3.2. Les distances de plantation de la limite séparative et entretien des haies                 | Page 6        |
| <b><u>4. Les limites : les matériaux</u></b>                                                    | <b>Page 7</b> |
| 4.1. En général                                                                                 | Page 7        |
| 4.2. Les murs                                                                                   | Page 7        |
| 4.3. Les grillages                                                                              | Page 7        |
| 4.4. Les clôtures en bois                                                                       | Page 7        |
| 4.5. Les portails et les portillons                                                             | Page 7        |
| <b><u>5. La végétation</u></b>                                                                  | <b>Page 8</b> |
| 5.1. Palette végétale                                                                           | Page 8        |
| 5.2. Les haies                                                                                  | Page 9        |
| 5.3. L'habillage des murs par la végétation                                                     | Page 11       |

## 1. Le carnet de recommandations, un outil d'aide à l'amélioration du cadre de vie

### 1.1. Les motivations du carnet de recommandations

La commune de Cantin s'est engagé dans un processus d'amélioration du cadre de vie. Les différentes interventions préconisées dans le cadre de l'étude du Fonds d'Aménagement du Nord (FAN) ne peuvent résoudre à elles seules tous les problèmes.

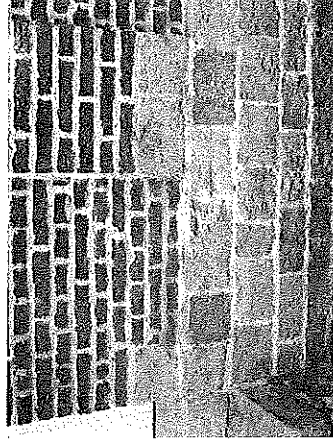
La participation des habitants peut permettre de continuer ce travail par des interventions dans les parcelles privées. Le carnet de recommandations est un outil de sensibilisation et de valorisation du cadre de vie qui leurs est destinés.

### 1.2. Les objectifs des interventions dans le domaine privé

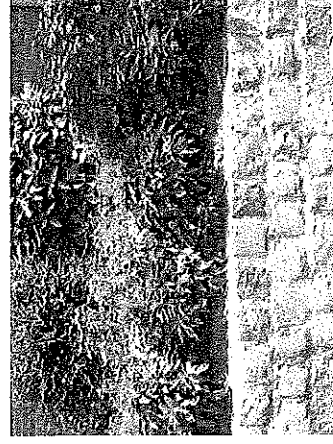
Les premières perceptions d'un village se font à parties des voies. Des abords soignés auront une répercussion positive sur la qualité de vie d'où l'intérêt d'agir sur l'espace privé.

- Chaque habitant peut participer à l'amélioration du cadre de vie :
- en masquant les vues disgracieuses et en préservant les vues de qualité ;
  - en orientant le regard sur des points et des vues intéressants ;
  - en utilisant des matériaux et des éléments décoratifs en harmonie avec le caractère de la rue ;
  - en utilisant une gamme de végétaux, de préférence locaux, qui intègrent les maisons dans un cadre champêtre.

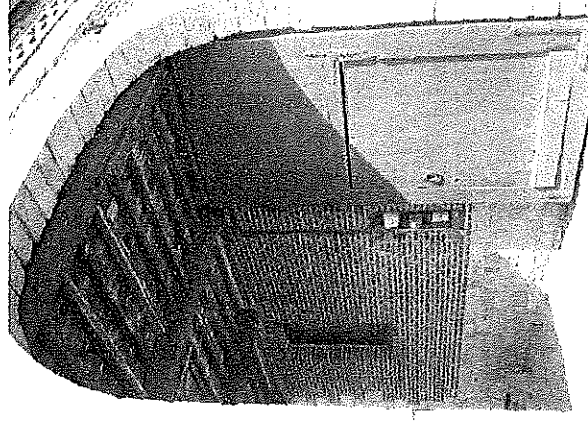
Le carnet de recommandations rassemble donc quelques idées afin de les aider dans leurs initiatives d'aménagement.



*Le grès et la brique, des matériaux omniprésents dans les anciennes demeures à Cantin*



*Utilisation du grès en bordures et murs de soutènement pour les constructions les plus récentes*



## 2. Aspect extérieur des constructions

### 2.1. Les principes généraux

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non. Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions, néanmoins des prescriptions d'ordre général, qui ressortent de l'observation des constructions traditionnelles du Nord, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine, tout en conciliant les impératifs des bâtiments et leur aspect esthétique.

L'intervention sur l'espace privé doit se réduire à l'essentiel :

- jeu des volumes bâtis,
- choix des matériaux et couleurs,
- clôtures.

### 2.2. L'implantation et les volumes

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent toujours donner l'impression d'un plan d'ensemble concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de forces du paysage. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

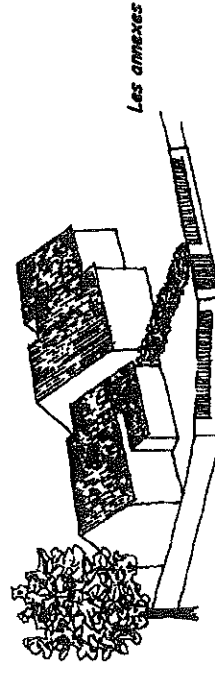
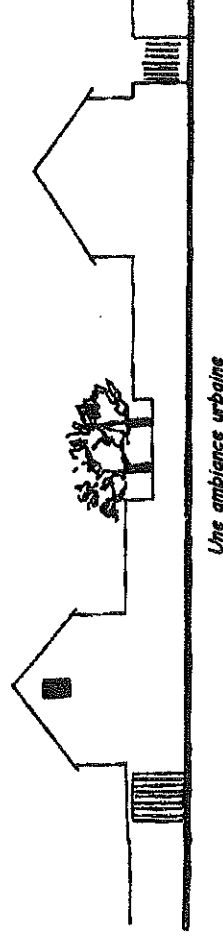
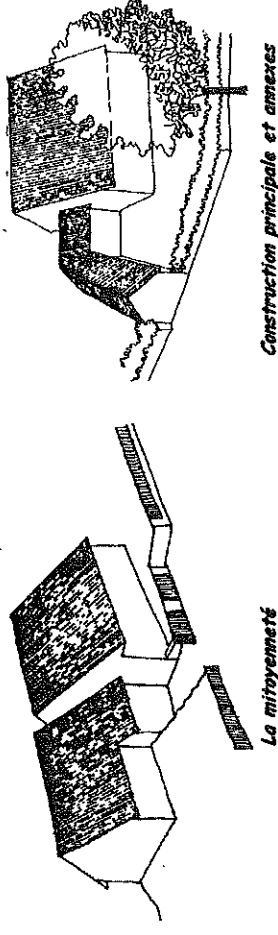
A l'exception de parcelles de surface importante (plus de 1 500 m<sup>2</sup>), l'implantation en mitoyenneté, sur une des faces, assure indépendance et tranquillité, préserve le jardin et réserve une possibilité d'extension future.

Une bonne implantation de la construction principale et des annexes permet de délimiter un espace privé et protégé.

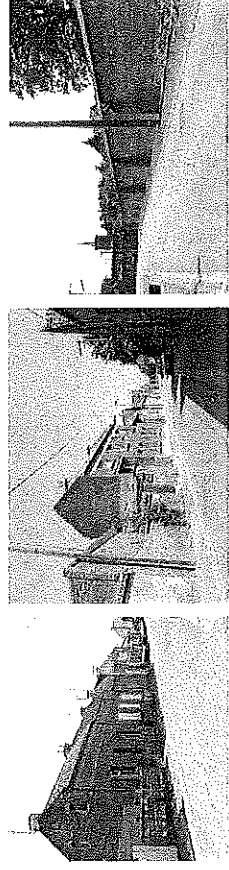
L'implantation des constructions, mais aussi des annexes, la continuité des clôtures : autant d'éléments créant "l'ambiance urbaine".

Les annexes (garages, remises, buanderies...) sont bâties sur le même principe que celui des habitations et respectent leur volumétrie. Elles peuvent être accolées ou intégrées au volume principal, soit implantées en mitoyenneté ou dans un angle, assurant la clôture et l'intimité du jardin.

Si les maisons sont implantées en léger retrait, haies et murs hauts peuvent assurer une certaine continuité".



Implantation à l'alignement en centre bourg



### 2.3. Les matériaux employés et les teintes

Sur CANTIN, les matériaux caractéristiques utilisés dans la construction sont :

- le grès en moellons pour les anciennes demeures (fermes, Eglise), et de façon ponctuelle sur l'ensemble de la commune : des grès sur un soubassement, sur le pied d'un entourage de porche, sur un seuil de maison...

Pour les constructions plus récentes (dernières décennies), le grès se décline en bordures ou en murs de soutènement,

- la brique rouge pour les façades,

- les tuiles pour les toitures (certaines maisons bourgeoises anciennes présentent des toitures à pans coupés avec tuiles vernissées).

Ces matériaux locaux sont à privilégier pour la réalisation de toute nouvelle construction.

Les annexes seront le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Leur aspect, couleur, toiture doivent, de toute façon, s'harmoniser avec ceux de la construction principale avec laquelle ils s'intégreront dans toute la mesure du possible.

### 2.4. Les toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, à deux pans ou parfois à pans coupés pour certaines constructions (maisons bourgeoises...). Au fur et à mesure des extensions de construction, les volumes ajoutés forment un jeu de toiture très diversifié.

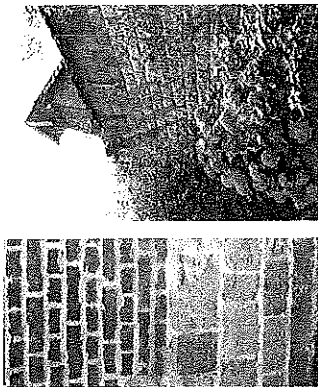
Le matériau de couverture traditionnel est la tuile (parfois vernissée).

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; l'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

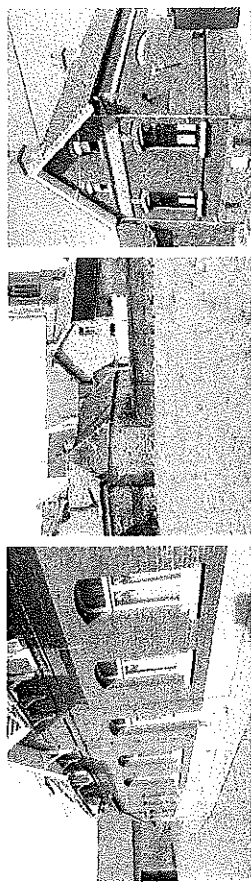
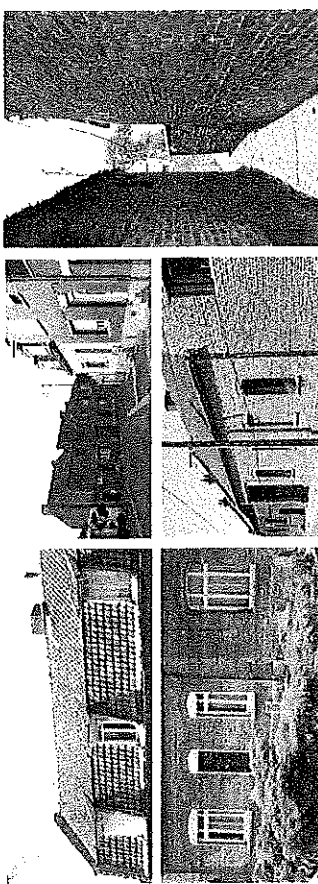
Le toit est à deux pentes. Ces dernières varient entre 30° et 45°.

Les lucarnes doivent avoir un aspect secondaire par rapport à celui de la toiture.

Les cheminées sont traditionnellement en brique et situées le plus près possible du faîtage.

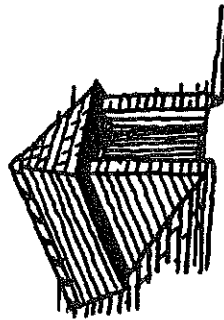


Diaporama sur l'utilisation varié du grès au sein du village

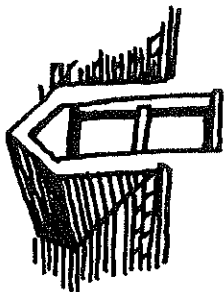


La couleur rouge est une dominante typique des villages nordiques dont Cantin revêt les caractéristiques

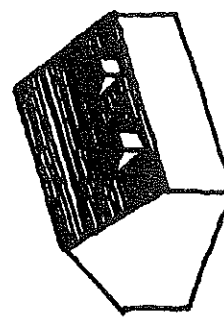
Lucarne capucine



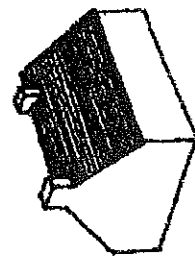
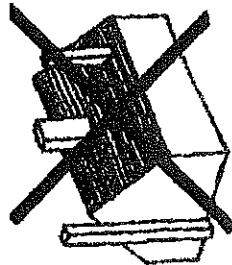
Lucarne à deux pans



Encombrement des lucarnes



Implantation des cheminées



## 2.5. Les lotissements

Les plans masse seront composés avec le plus grand soin, les alignements monotones seront évités et la protection des vues des futurs co-lotis recherchée.

On exclura :

- les compositions géométriques trop rigides
- les découpages réguliers
- la généralisation des constructions isolées
- les voies en impasse.

On recherchera :

- les découpages modulés
- la mixité (notamment dans la taille des parcelles)
- le jeu des volumes bâtis (avec les annexes ou en privilégiant les mitoyennetés)
- l'isolement visuel des logements entre eux
- le traitement homogène des clôtures,
- l'aménagement d'espaces verts centraux de qualité,
- les liaisons vaires et piétonnes avec l'ensemble du tissu urbain environnant.

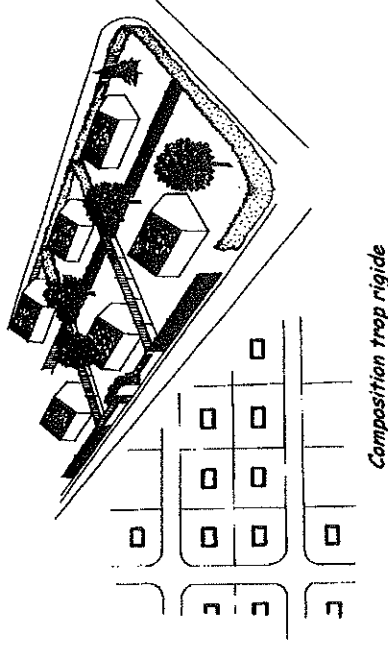
## 2.6. Le paysage

La loi Paysage permet, à partir d'un recensement des éléments les plus intéressants à protéger, une meilleure prise en compte de ces richesses naturelles dans le PLU.

Le centre village de CANTIN possède une identité architecturale propre, où le bâti traditionnel conserve son authenticité. Des alignements de murs, des éléments du patrimoine ordinaire (porches, corps de ferme...), caractérisent l'espace du bourg. Des mesures de protections inscrites au PLU permettront d'en sauvegarder l'harmonie.

Les éléments de paysage, les maisons, les murs à protéger sont identifiés sur le plan de zonage : c'est le cas notamment de :

- l'église Saint-Martin,
- du presbytère,
- du belvédère du château,
- de la mairie,
- de différentes fermes et maisons bourgeoises (confère plan de zonage),
- du mur de la ferme rue d'Erchin,
- des halles rue du Moulinel,
- de la gare...

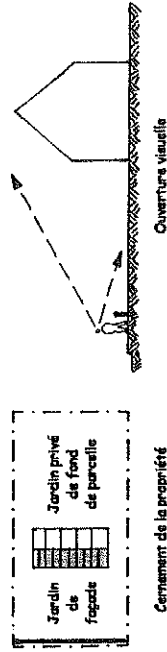


### 3. Les principes de clôtures en front-à-rue

#### 3.1. Les différents rôles des clôtures

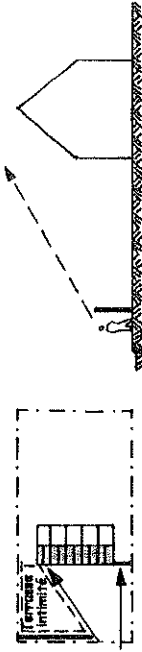
- **La clôture limite**

La clôture limite cerne la propriété matériellement, mais ne constitue pas un obstacle. Sa hauteur est limitée à 0,70 m.



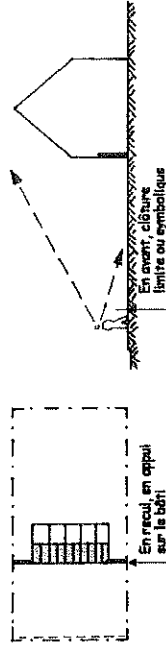
- **La clôture écran visuel**

Elle empêche le regard et constitue un obstacle. Elle offre plus d'intimité au jardin front-à-rue. Elle est d'une hauteur de 2 m maximum.



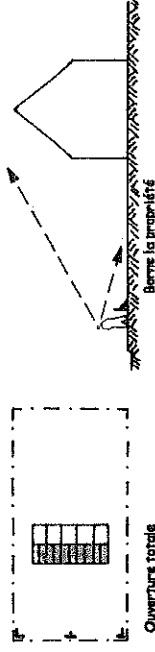
- **La clôture barrière**

Elle interdit l'entrée des personnes et des animaux ; elle n'empêche pas le regard et ne mesure moins de 1,50 m.



- **La limite symbolique**

Elle borne le terrain et laisse l'espace privé ouvert sur la rue. Leur hauteur peuvent varier selon le type de clôture.

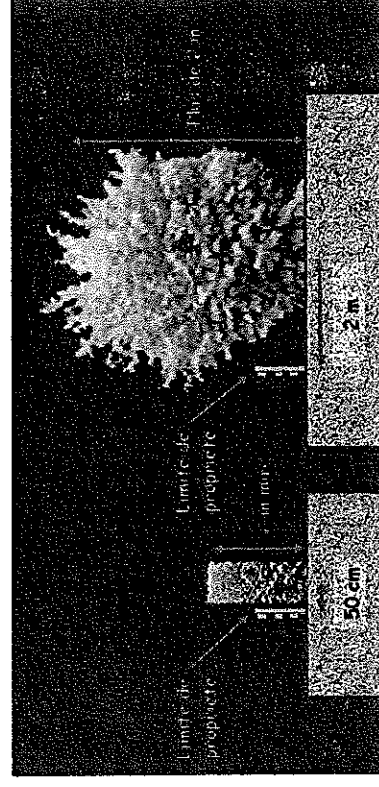


#### 3.2. Les distances de plantation de la limite séparative et entretien

Les distances de plantation minimale de la limite séparative est de 0,50 m pour les végétaux ne dépassant pas 2 m de hauteur. Elle est de 2 mètres minimum pour les arbres et arbustes dépassant 2m de hauteur.

La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre ou de l'arbuiste.

Les haies implantées en limite du domaine public doivent être régulièrement taillées afin d'éviter de gêner la circulation.



Les plantations et les limites



## 4. Les limites : les matériaux

### 4.1. En général

Le choix des matériaux, notamment au niveau des clôtures (y compris murs et murets), est important pour une bonne perception du village.

Les clôtures en plastique, les murs en parpaings ou en béton armé sont à éviter. Il est préférable d'employer le bois, le grès, et la brique (teinte rouge). Un appareillage mixte-grès et brique-peut être envisagé. Dans le cas d'une clôture béton existante, il est possible de la dissimuler par des plantes grimpantes comme le lierre. L'utilisation d'éléments décoratifs anodins (figurines, ...) ou de cauleurs trop vives sont à réserver à l'intérieur des jardins.

### 4.2. Les murs

Les murs peuvent être soit en briques soit constitués d'un appareillage mixte (grès et brique).

### 4.3. Les grillages

Les grillages sont souvent utilisés seuls. Ils peuvent être cependant accompagnés d'une végétation, haie ou plantes grimpantes, qui permet d'obtenir un effet plus champêtre et de masquer l'intérieur des parcelles. L'emploi de grillages plastifiés vert facilite leur intégration à la végétation.

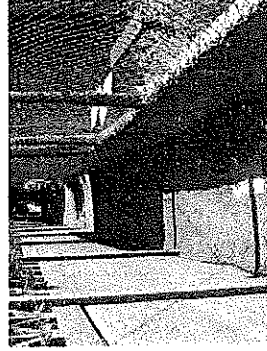
### 4.4. Les clôtures en bois

La délimitations des propriétés au niveau de Cantin s'articulent entre des murets en grès ou en briques et des haies. Les clôtures en bois sont rares.

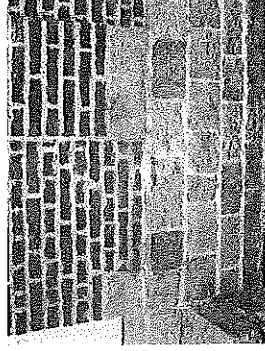
Pour obtenir un écran visuel, on peut mettre en place une palissade ou un claustra en bois naturel accompagné de végétaux. L'utilisation des végétaux permet d'atténuer l'impression de « mur » que peut engendrer l'emploi de telles clôtures au niveau le route, ce qui implique de placer les palissades quelques centimètres à l'intérieur de la propriété.

### 4.5. Les portails et les portillons

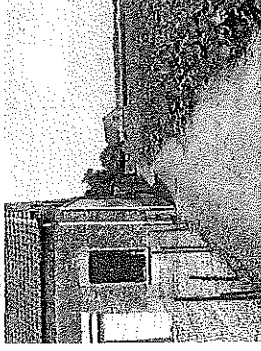
Cantin est un village au caractère rural. L'utilisation du bois semble particulièrement indiquée. La ferronnerie peut être intéressante lorsqu'elle est discrète (éléments simples et fins).



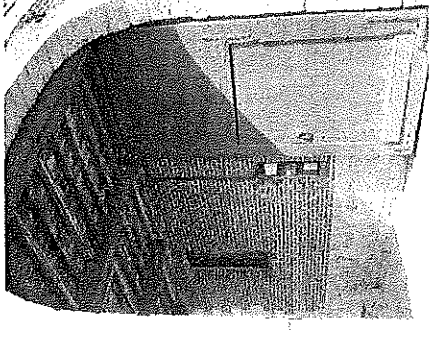
*Principe de clôture à éviter:  
clôture béton*



*Utilisation du grès et de la  
brique, des matériaux  
omniprésents dans Cantin*



*Grillages utilisés seuls  
dans Cantin*



*Portail en bois à Cantin*



*Exemple de portail discret  
en ferronnerie*

## 5. La végétation

### 5.1. Palette végétale

Les essences devront être de préférence locales car elles sont bien adaptées au climat et au sol. A ces espèces, on peut adjoindre des végétaux plus ornementaux mais seulement au niveau des secteurs habités et à proximité des habitations. Cantin est un village rural du territoire d'Arleux. Le but est ici de recourir le plus possible à l'utilisation des haies bocagères dans la délimitation des clôtures. L'utilisation de haies de conifères monospécifiques sont à proscrire car elles banalisent le paysage. Les Cupressus et les Thuys sont d'ailleurs souvent malades. On leur préférera des arbustes à feuillage persistant régionaux. La hauteur des arbres tiges devra être adapté à celui du jardin et de la maison. Leur implantation devra être adapté à l'ensoleillement.

| Arbres                     |                     | Arbres fruitiers |                                 |
|----------------------------|---------------------|------------------|---------------------------------|
| Nom vernaculaire           | Nom latin           | Nom vernaculaire | Variétés                        |
| Ailier blanc               | Sorbus aria         | Pommiers         | Argillère                       |
| Bouleau verruqueux         | Betula pendula      |                  | Belle Fleur Double              |
| Charme                     | Carpinus betulus    |                  | Cabarette                       |
| Chêne pédonculé            | Quercus robur       |                  | Colapuis                        |
| Chêne pubescent            | Quercus pubescens   |                  | Gris Baudet                     |
| Chêne sessile              | Quercus petraea     |                  | Jacques Lebel                   |
| Erable à feuilles d'obier  | Acer opalus         |                  | Lanscailler                     |
| Erable champêtre           | Acer campestre      |                  | Précocité de Wirwignes          |
| Erable de Montpellier      | Acer monspessulanum |                  | Rambour d'Hiver                 |
| Erable plane               | Acer platanoides    |                  | Reinette de France              |
| Erable sycomore            | Acer pseudoplatanus |                  | Reinette de Fugélan             |
| Frêne commun               | Fraxinus excelsior  |                  | Reinette des Capucins           |
| Hêtre                      | Fagus sylvatica     | Pointiers        | Verdin d'Automne                |
| Merisier                   | Prunus avium        |                  | Beurré Bachelier                |
| Noyer commun               | Juglans regia       |                  | Grosse Louise                   |
| Peuplier grisard           | Populus canescens   |                  | Fondante de Maulins-Lille       |
| Poirier commun             | Pyrus communis      |                  | Triomphe de Ronchin             |
| Sorbier des oiseaux        | Sorbus aucuparia    | Pruniers         | Saint Mathieu                   |
| Sorbier domestique         | Sorbus domestica    |                  | Marie Jouveneau                 |
| Tilleul à grandes feuilles | Tilia platyphyllos  |                  | Reine Claude sanguine de Wismes |
|                            |                     | Cerisiers        | Bigarreau de Mézèle             |
|                            |                     |                  | Cerise blanche d'Harcigny       |
|                            |                     |                  | Griotte du Nord                 |
|                            |                     |                  | Guignes Noir de Ruesmes         |

NB : Liste non exhaustive de plantes adaptées aux contraintes climatiques de la région d'après la sélection de plantes de l'étude de Valorisation du Cadre de Vie Intercommunal du Territoire de la Région d'Arleux de l'équipe Laborde-Escherich-Osmose-Robiraille et associés (Automne 2002)

| Arbustes champêtres             |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Nom vernaculaire                | Nom latin                   |
| Aubépine à deux styles          | Crataegus laevigata         |
| Aubépine monogyne               | Crataegus monogyna          |
| Cornouiller mâle                | Cornus mas                  |
| Daphné bois joli                | Daphne mezereum             |
| Daphné Laureolé                 | Daphne laureola             |
| Eglantier                       | Rosa canina                 |
| Fusain d'Europe                 | Euonymus europaeus          |
| Groseille commun                | Ribes uva-crispa            |
| Groseille maquereaux            | Rhamnus cathartica          |
| Neprun purgatif                 | Corylus avellana            |
| Noisetier                       | Prunus spinosa              |
| Prunellier                      | Rosa pimpinellifolia        |
| Rosier pimprenelle              | Rosa rubiginosa             |
| Rosier rubigineux               | Salix viminalis             |
| Saule osier                     | Sambucus nigra              |
| Sureau                          | Ligustrum vulgare           |
| Troène d'Europe                 | Viburnum lantana            |
| Viorne marocaine                |                             |
| Arbustes à feuillage persistant |                             |
| Nom vernaculaire                | Nom latin                   |
| Buis                            | Buxus sempervirens          |
| Houx                            | Ilex aquifolium             |
| Lierre                          | Hedera helix                |
| Lierre commun                   | Glechoma hederacea          |
| Plantes grimpantes              |                             |
| Nom vernaculaire                | Nom latin                   |
| Chèvrefeuille des bois          | Lonicera periclymenum       |
| Glycine                         | Wisteria sinensis           |
| Hortensia grimpant              | Hydrangea petiolaris        |
| Houblon                         | Humulus lupulus             |
| Lierre                          | Hedera helix                |
| Vigne vierge                    | Parthenocissus tricuspidata |

## 5.2. Les haies

### • Haie taillée

Elle est constituée d'arbustes caduques ou persistants. Elle nécessite une taille stricte sur les 3 faces deux ou trois fois par an.

Rôle en clôture : clôture limite, écran visuel, clôture barrière ou limite symbolique.

Hauteur adulte : 1 à 2 m.

Distance de plantation : 1 m sur 2 rangs en quinconce.

Adopter une densité forte entre les lignes et sur le ligne, pour que les branches entremêlent rapidement leur feuillage, d'où un garnissage plus précoce.

L'introduction d'arbustes à feuilles caduques permet d'obtenir une variation de teintes avec les saisons ; on peut donc composer une haie taillée entièrement caduque (charme, érable, hêtre, merisier...), ou 50% caduque/50% persistante, ou 1/3 caduque et 2/3 persistante ...

### • Haie libre

Une haie libre est une haie non taillée associant des arbustes caducs et persistants. Elle nécessite cependant une taille de chaque espèce une fois par an après la floraison ou en hiver.

Rôle en clôture : clôture limite, écran visuel, clôture barrière ou limite symbolique.

Hauteur adulte : 2 à 4 m.

Distance de plantation : 1,25 à 2,00 m sur 2 rangs en quinconce.

Adopter une densité + faible donc de plus grands écarts entre les lignes et sur la ligne. Le garnissage sera plus lent mais chaque arbuste prendra son port régulier sans trop être gêné par les autres.

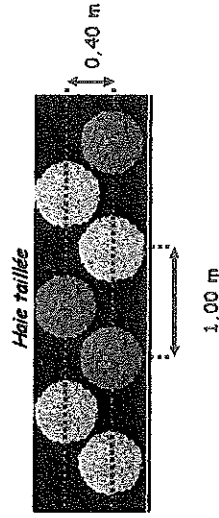
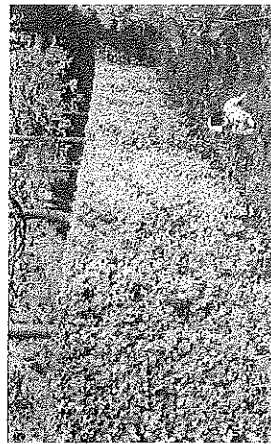


Schéma de principe de plantation sur 2 rangs d'une haie taillée

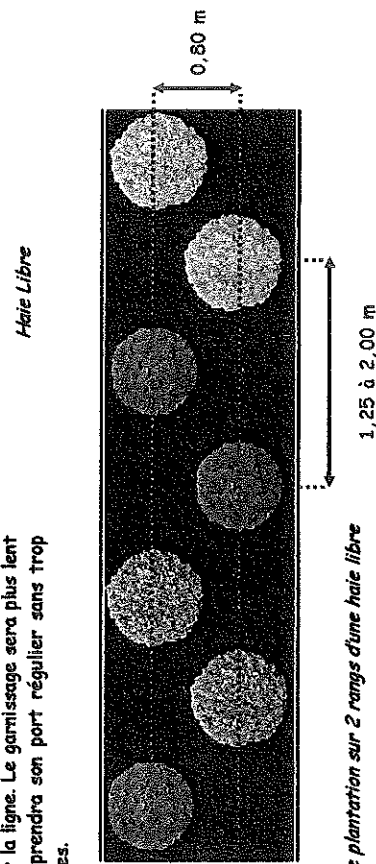
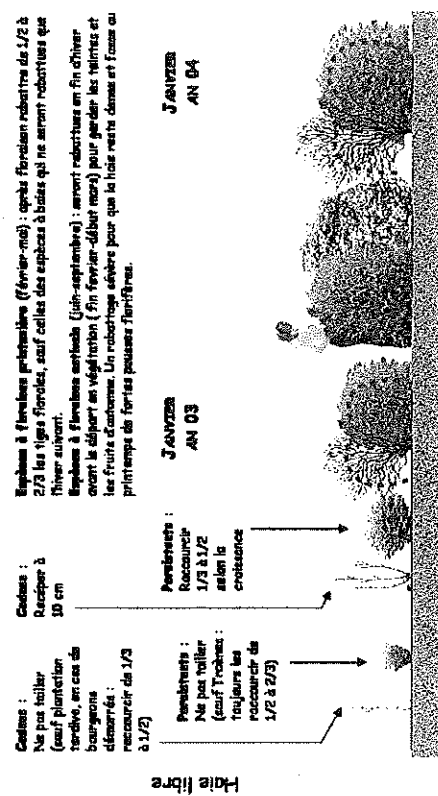
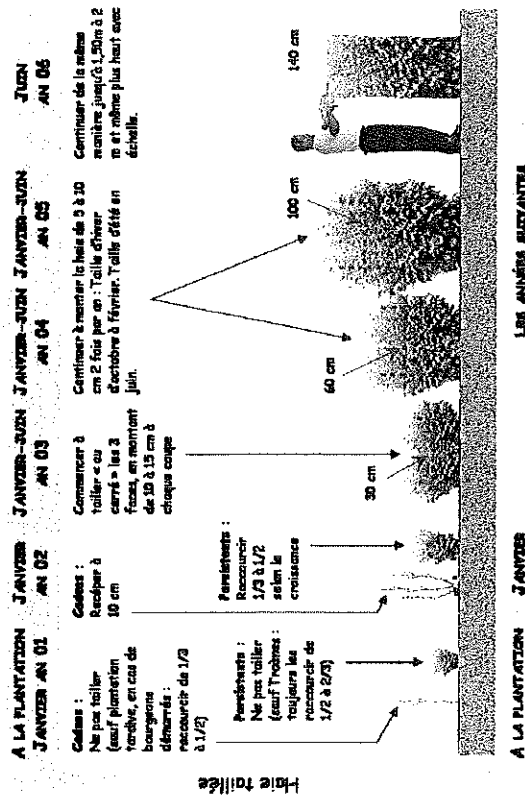
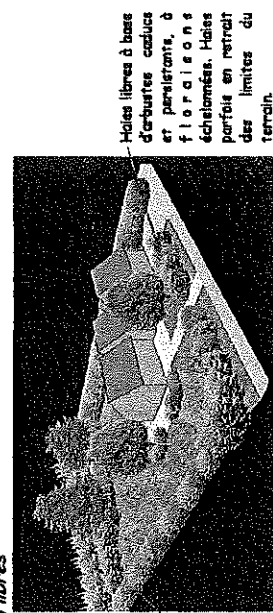


Schéma de principe de plantation sur 2 rangs d'une haie libre



L'entretien des haies, taillées ou libres

Principe d'aménagement combinant haies taillées et haies libres



### • Barbelés végétalisés ou clôture à grillage végétalisé

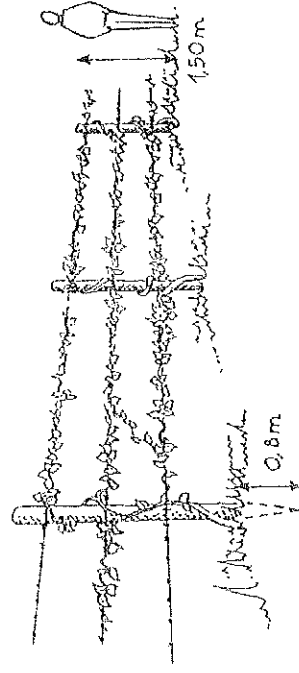
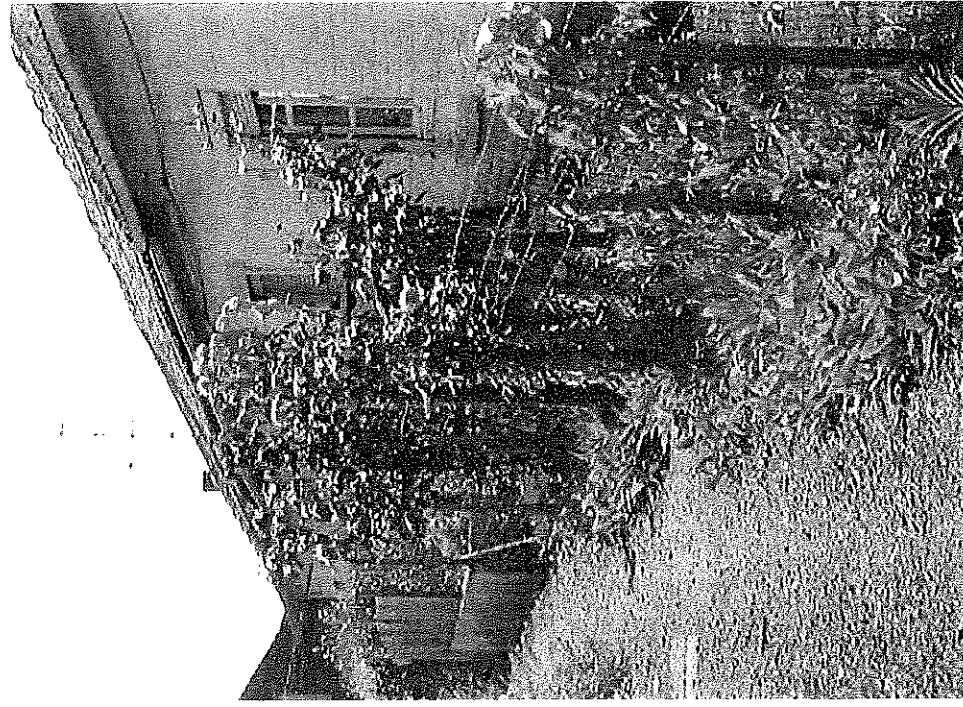
Les barbelés végétalisés est une clôture défensive combinant des fils barbelés à des plantes grimpantes. Les plantes grimpantes sont plantés au pied de chaque pieu et sont guidés sur les différents fils barbelés.

Hauteur : 1m à 1,80 m hors sol.

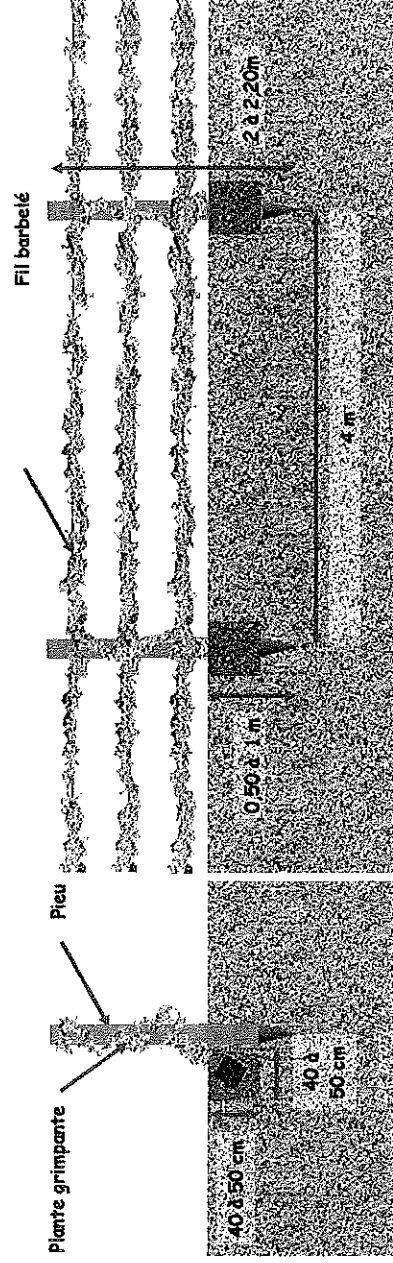
Rôle en clôture : clôture barrière.

Distance des pieux en bois (supports des plantes grimpantes) : 4 m

Nombre de lignes de barbelés : 3 à 5.



Barbelés végétalisés d'après les fiches techniques  
« Clôtures » du Parc Naturel Régional de l'Avesnois



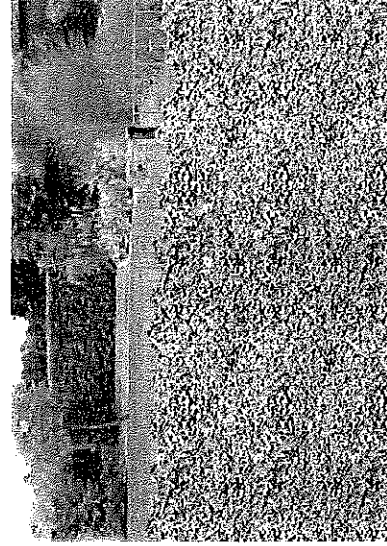
Schémas de principe de réalisation de barbelés végétalisés

La clôture à grillage végétalisé part du même principe que le barbelés végétalisés. Les plantes grimpantes sont fixées sur le grillage.

Hauteur : 1m à 1,80 m hors sol.

Rôle en clôture : clôture barrière.

Clôture à grillage végétalisé — Photomontage



Principe de clôture à grillage végétalisé à Cantin



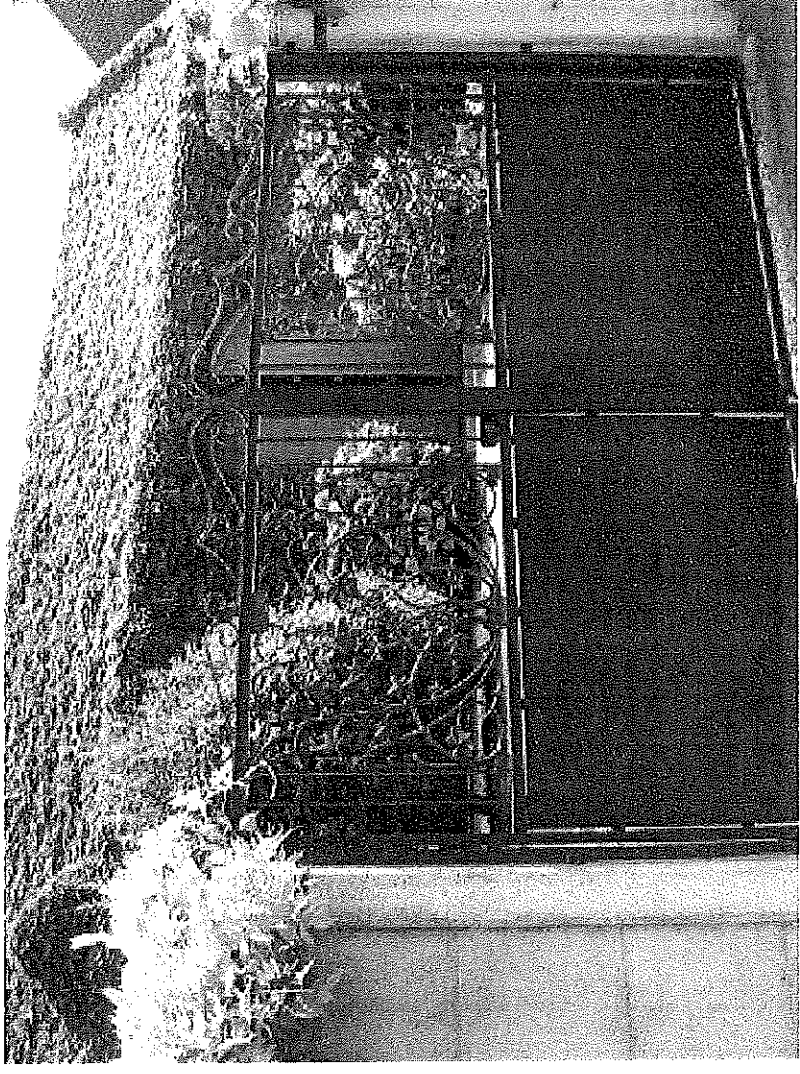
### 5.3. L'habillage des murs par la végétation

L'utilisation de plantes grimpantes permet de donner un cachet à un mur à moindre coût.

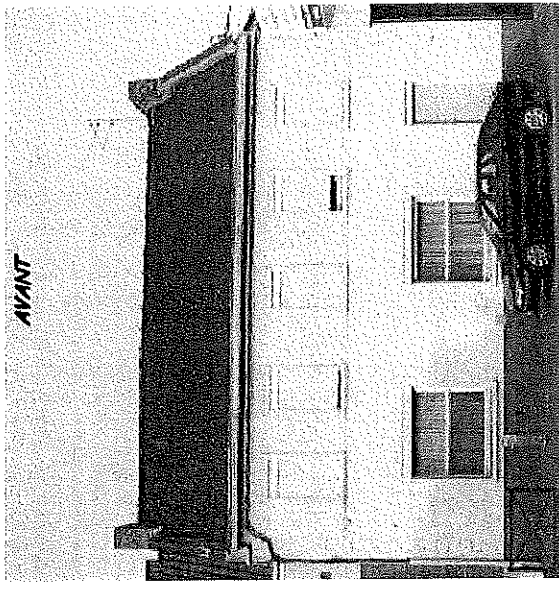
La liste non exhaustive proposée dans la palette végétale (cf. 5.1), à savoir chèvrefeuille, glycine, hortensia grimpant, houblon, lierre, vigne vierge présente des plantes avec différents mode d'accrochage :

- les plantes sarmenteuses (vigne) ont besoin d'être accrochées régulièrement ;
- les plantes à crochets (rosiers) ont besoin d'un support rigide ;
- les plantes volubiles (chèvrefeuille, glycine, houblon,...) et à vrilles ont besoin d'un treillage ;
- Les plantes à vrilles munies de ventouses (vigne vierge) s'accrochent par leur propres moyen sans dégrader les murs ;
- les plantes à racines aériennes (lierre) s'accrochent sur tous support rugueux et sont parfois difficile à contrôler.

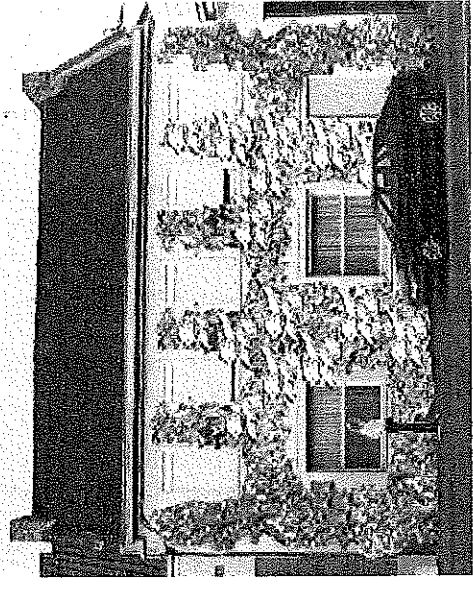
Le lierre nécessite un mur en parfait état, sans anfractuosités. La glycine a besoin d'un support résistant. L'hortensia a besoin d'être palissée les premières années.



*Mur habillé par du lierre à Cantin*



*AVANT*



*Images de principe AVANT / APRES d'un habillage de mur par des plantes grimpances*