

FAUMONT

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

*L'article A 7 (p.35) a été modifié par la modification simplifiée du
PLU approuvée le 07/02/2019*

Sommaire

<i>Sommaire</i>	2
<i>AVANT-PROPOS</i>	3
<i>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES</i>	4
<i>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES aux ZONES URBAINES</i>	10
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U</i>	11
<i>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	21
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	22
<i>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</i>	30
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	31
<i>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</i>	39
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	40
<i>ANNEXES DOCUMENTAIRES</i>	48

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".

Extrait de l'article R.123-9 :

"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ; 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot".

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

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

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

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

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

IV- Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du :

1°/ Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Douaisis.

2°/ Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Douaisis.

3°/ Plan de Déplacements Urbains du Syndicat Mixte des Transports Collectifs du Douaisis.

4°/ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie.

5°/ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Scarpe-Aval.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- Le secteur Nh correspond aux secteurs de zone humide ;
- Le secteur NI destiné à accueillir des équipements sportifs, socio-culturels ou de loisirs.

La zone A comprend un sous-secteur Az, correspondant aux espaces de grands corridors écologiques, repris dans le SCoT, le SRCE-TVB et défini par la commune, ou aux espaces d'entrée de ville à préserver.

Les documents graphiques font également apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- Les secteurs où **l'existence de risques naturels, tels qu'inondations**, justifie que soient interdits ou soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- **Les éléments de patrimoine naturel (fossés, espaces boisés)**, à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les **éléments de patrimoine urbain**, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art.L.151-19 du code de l'urbanisme).
- Dans la zone A, **les bâtiments qui**, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, **peuvent faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- **Les chemins à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - RAPPELS

Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.

Un espace naturel sensible départemental est institué sur le territoire communal depuis l'arrêté préfectoral en date du 30 mai 1988. Il instaure un droit de préemption sur les terrains au bénéfice du Département.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter en conséquent les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est aussi concernée par les risques liés à la présence potentielle d'engins de guerres et au transport de matière dangereuse (oxygène, hydrogène et hydrocarbures). En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement (partie réglementaire) et depuis le 01/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50m de part et d'autre des canalisations (cf. plan en annexe), la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :

<http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr>

Un risque d'inondation par remontée de nappe impacte également le territoire communal, particulièrement en zones de nappes sub-affleurante, figurant sur le plan de zonage informatif. Le hameau du Boujon est notamment concerné par ce risque.

Le territoire se situe en zone de sismicité de niveau 2 (niveau faible).

Par délibération du 12 décembre 2008, le conseil municipal a décidé de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable (article R.421-12 d) du code de l'urbanisme), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme).

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au centre-bourg, au Boujon et aux hameaux.

RAPPELS

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage soumis à des conditions réglementaires spéciales exposées ci-dessous.

La zone comprend des éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est aussi concernée par les risques liés à la présence potentielle d'engins de guerres et au transport de matière dangereuse (oxygène, hydrogène et hydrocarbures). En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement (partie réglementaire) et depuis le 01/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50m de part et d'autre des canalisations (cf. plan en annexe), la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :

<http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

Un risque d'inondation par remontée de nappe impacte également le territoire communal, particulièrement en zones de nappes sub-affleurante, figurant sur le plan de zonage informatif. Le hameau du Boujon est notamment concerné par ce risque.

Le territoire se situe en zone de sismicité de niveau 2 (niveau faible).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de toute nature.
- Les caves et les sous-sols,
- Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes.

En sus, sur les chemins protégés identifiés au plan de zonage du PLU, sont interdits tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces chemins.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées, y compris les exploitations agricoles, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale, commerciale ou agricole.
- Les surfaces commerciales de plus de 300 m² ne sont pas autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus, dans les secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage :

- les constructions admises doivent obligatoirement être placées en sécurité, c'est-à-dire avoir leur premier plancher 50 cm au-dessus du sol naturel, et être limitées à 20% d'emprise au sol (article 9 du règlement). Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes pourra être admise dans la limite de 20m² d'extension et 10 m² de sécurité. Cette emprise au sol peut être également augmentée si :

- la construction est transparente hydrauliquement (constructions sur pilotis, certains vides sanitaires...) et répond aux préoccupations de résistance aux pressions hydrostatiques pouvant être mises en œuvre lors d'inondation,

- le pétitionnaire démontre la compensation du volume soustrait et le libre écoulement des eaux.

- sont interdits les remblais et autres travaux visant à réduire le champ d'expansion des crues ou à perturber le libre écoulement des eaux s'ils ne sont pas strictement nécessaires à la mise en sécurité des biens autorisés.

- les clôtures doivent être hydrauliquement neutres (végétales par exemple).

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger :

- Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

ARTICLE U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

1) Définition :

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

2) Configuration :

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

2°/ Voirie

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;

- Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de cinq constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

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

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas de la présence de drain agricole sur une parcelle, ce drain devra être maintenu ou relié au réseau pour permettre la préservation du système hydraulique.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.
- 3) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 7 m peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 5) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

2. Règles d'implantation :

Tout point du bâtiment principal le plus proche de l'emprise de la voie doit être implanté :

- soit à l'alignement ;

- soit en recul de 3 mètres minimum à compter de l'alignement (limite d'emprise publique) ou de la marge de recul qui s'y substitue (arrêt d'alignement) ;
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines de même vocation.

Dans tous les cas, le garage doit être implanté en recul de 5 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie. Les autres constructions annexes et installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Toutefois :

- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite d'emprise de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

3. Implantation par rapport aux cours d'eau non domaniaux :

Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de 15 mètres minimale de part et d'autre des cours d'eau non domaniaux, sauf si le projet prévoit un plan d'aménagement cohérent mettant en valeur le cours d'eau. Toutefois, les annexes de moins de 20m² au sol peuvent être édifiées à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau non domaniaux.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger :

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

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur est inférieure à 3,20 mètres.

Les bâtiments à usage agricole doivent obligatoirement être implantés en retrait des limites séparatives, dans le respect des conditions énoncées ci-dessus.

La construction en limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de l'arrêt d'alignement.
- Au-delà de cette bande, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et naturel à protéger :

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

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments a une emprise au sol qui n'excède pas 20m² et dont la hauteur est inférieure à 3,20 mètres.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs inondables, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'unité foncière. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes pourra être admise dans la limite de 20m² d'extension et 10 m² de sécurité.

Cette emprise au sol peut être également augmentée si :

- la construction est transparente hydrauliquement (constructions sur pilotis, certains vides sanitaires...) et répond aux préoccupations de résistance aux pressions hydrostatiques pouvant être mises en œuvre lors d'inondation,
- le pétitionnaire démontre la compensation du volume soustrait et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination principale d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à destination d'activités, y compris agricoles, ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus élevé.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.

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

Les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage et le bruit qu'ils génèrent sont minimisés.

Les revêtements de façade et pignon n'assurant pas par leur forme, leur tonalité ou leur aspect, une insertion harmonieuse de la construction dans le paysage urbain sont interdits.

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur en harmonie aux matériaux des habitations environnantes (à l'échelle du village).

Les enduits doivent être d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux des habitations environnantes (à l'échelle du village).

Le niveau du seuil du rez-de-chaussée de la construction doit se situer au moins au même niveau que le niveau de la route, sans pouvoir se trouver à plus d'un mètre.

CLOTURES

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, elles doivent être constituées :

- soit d'un mur de 0,80 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- soit d'un grillage ou d'une clôture en type bois doublé éventuellement d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1.5 mètre.

Sur les autres limites séparatives de propriété, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- a) les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement (y compris le garage), à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.151-34 du code de l'urbanisme).

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 2 places de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage d'activité, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules sera déterminé en fonction des besoins attendus.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées par le conservatoire des sites naturels du Nord-Pas-de-Calais.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

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

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme.

RAPPELS

La zone est concernée par les orientations d'aménagement définies sur le secteur situé sur les arrières du pôle d'équipements, auxquelles il est nécessaire de se reporter.

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Les zones 1AU se trouvent en secteur d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est aussi concernée par les risques liés à la présence potentielle d'engins de guerres et au transport de matière dangereuse (oxygène, hydrogène et hydrocarbures).

Un risque d'inondation par remontée de nappe impacte également le territoire communal, particulièrement en zones de nappes sub-affleurante, figurant sur le plan de zonage informatif. Toutefois, les zones 1AU ne sont pas couvertes par ce risque.

Le territoire se situe en zone de sismicité de niveau 2 (niveau faible).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article 1AU 2.

Dans tous les cas, sont interdits les caves et les sous-sols.

En sus, sur les chemins protégés identifiés au plan de zonage du PLU, sont interdits tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces chemins.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont projetées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, et qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les annexes et dépendances liées à l'habitation principale.
- Les constructions et installations à destination d'activités, commerciales, artisanales, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où :
 - o elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - o elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - o elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'un espace d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de cinq constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). De plus, elles doivent déboucher sur une voie à minima piétonne ou sur un passage laissant la possibilité d'étendre l'opération, par la suite. Ce passage doit avoir une largeur d'au moins 8m.

3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/Alimentation en eau potable

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

2°/Assainissement

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

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

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas de la présence de drain agricole sur une parcelle, ce drain devra être maintenu ou relié au réseau pour permettre la préservation du système hydraulique.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Néant.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

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

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise de la voie.
- soit en recul de 3 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie.

Dans tous les cas, le garage doit être implanté en recul de 5 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie. Les autres constructions annexes et installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite d'emprise de la voie ou en recul de 3 mètres minimum à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites :

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur est inférieure à 3,20 mètres.

Les bâtiments destinés à accueillir des animaux de toute nature doivent obligatoirement être implantés en retrait des limites séparatives, dans le respect des conditions énoncées ci-dessus.

- La construction en limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments a une emprise au sol qui n'excède pas 20m² et dont la hauteur est inférieure à 3,20 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface imperméabilisée ne doit pas dépasser 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.

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

Les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage et le bruit qu'ils génèrent sont minimisés.

Les revêtements de façade et pignon n'assurant pas par leur forme, leur tonalité ou leur aspect, une insertion harmonieuse de la construction dans le paysage urbain sont interdits.

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur en harmonie aux matériaux des habitations environnantes (à l'échelle du village).

Les enduits doivent être d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux des habitations environnantes (à l'échelle du village).

Le niveau du seuil du rez-de-chaussée de la construction doit se situer au moins au même niveau que le niveau de la route, sans pouvoir se trouver à plus d'un mètre.

CLOTURES

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, elles doivent être constituées :

- soit d'un mur de 0,80 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- soit d'un grillage ou d'une clôture en type bois doublé éventuellement d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1.5 mètre.

Sur les autres limites séparatives de propriété, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement (y compris le garage), à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.151-34 du code de l'urbanisme).
En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 2 places de stationnement automobile par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage d'activité, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules doit être déterminé selon les besoins attendus.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées par le conservatoire des sites naturels du Nord-Pas-de-Calais.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

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

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à vocation exclusivement agricole.

RAPPELS

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage soumis à des conditions réglementaires spéciales exposées ci-dessous.

La zone comprend des bâtiments qui, en raison de leur caractère architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, ou d'une extension limitée, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est aussi concernée par les risques liés à la présence potentielle d'engins de guerres et au transport de matière dangereuse (oxygène, hydrogène et hydrocarbures). En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement (partie réglementaire) et depuis le 01/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50m de part et d'autre des canalisations (cf. plan en annexe), la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :

<http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

Un risque d'inondation par remontée de nappe impacte également le territoire communal, particulièrement en zones de nappes sub-affleurante, figurant sur le plan de zonage informatif.

Le territoire se situe en zone de sismicité de niveau 2 (niveau faible).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article A 2.

Dans tous les cas, sont interdits les caves et les sous-sols.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, et en secteur Az (coupure agricole à préserver) toute construction est interdite.

En sus, sur les chemins protégés identifiés au plan de zonage du PLU, sont interdits tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ce chemin.

En sus, pour les fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan de zonage :

- La continuité des fossés devra être conservée.
- L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sauf dans le secteur à risque d'inondation repéré au plan de zonage et en secteur Az, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, à condition qu'un aménagement paysager soit prévu pour assurer leur insertion dans le paysage.
- Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leur extension et l'implantation de bâtiments annexes, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- La construction et l'extension de bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, fermes-auberges, ...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Le camping à la ferme et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que les châteaux d'eau, les éoliennes, les infrastructures,...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, à condition que :
 - leur surface au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal sans excéder une surface absolue de 50 m² au sol.
 - leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
 - elles soient implantées dans un périmètre de moins de 50m de tout point du bâtiment principal.
 - le nombre d'annexe par unité foncière se limite à 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Les clôtures, dans le respect des conditions prévues à l'article 11.

Dans l'ensemble de la zone, le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale, identifiés au plan de zonage, dans la limite du volume bâti existant, n'entraînant pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité), dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination soit :

- à usage d'habitation.
- à usage de gîtes ruraux.
- à usage de chambres d'hôtes.
- à usage d'activité, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour rendre la nouvelle destination compatible avec les milieux environnants.

et que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

En cas de changement de destination répondant aux conditions ci-dessus, l'extension du volume bâti existant est autorisé lorsque la surface hors œuvre nette existante est inférieure à 100m², et à condition que cette extension n'excède pas 50% de la surface de plancher existante.

En secteur à risque d'inondation repéré sur le plan de zonage, sont interdits les remblais et autres travaux visant à réduire le champ d'expansion des crues ou à perturber le libre écoulement des eaux s'ils ne sont pas strictement nécessaires à la mise en sécurité des biens autorisés. Les clôtures y sont autorisées à condition d'être hydrauliquement neutres.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/Alimentation en eau potable

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

2°/Assainissement

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

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

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1. Généralités

- 1) L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2. Règles d'implantations

Les constructions et installations à destination agricole doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 mètres à compter de la limite d'emprise des routes départementales (sauf RD917) ;
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies communales. Les constructions à destination d'habitation admises sous conditions à l'article 2 devront s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies communales.
- 75 mètres de la zone U, sauf s'il s'agit de l'exploitation agricole attenante à ces parcelles.
- 75 mètres des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU et des zones humides du SAGE figurant sur le plan de zonage.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux.

Toutefois :

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

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

Les constructions et les installations autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Elles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives lorsque la parcelle voisine concernée supporte une ou plusieurs habitations.

En cas de retrait : la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit ($H/2$), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur est inférieure à 3,20 mètres.

Toutefois :

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

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 3 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 12 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent.
- Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS. AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

DISPOSITIONS GENERALES

Le projet 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.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.

Installations diverses :

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

Les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie sont autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage et le bruit qu'ils génèrent sont minimisés.

Adaptations :

Des adaptations aux dispositions de ce présent article sont possibles en cas d'architecture bioclimatique : capteurs ou panneaux solaires, verrières, serres ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION, LEURS EXTENSIONS ET ANNEXES

Les revêtements de façade et pignon n'assurant pas par leur forme, leur tonalité ou leur aspect, une insertion harmonieuse de la construction dans le paysage urbain sont interdits.

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur en harmonie aux matériaux des habitations environnantes (à l'échelle du village).

Les enduits doivent être d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux des habitations environnantes (à l'échelle du village).

CLOTURES

En secteur Az et en secteur soumis au risque inondation, ne sont autorisées que les clôtures végétalisées d'une hauteur maximale de 2.2 mètres.

Dans les autres secteurs de la zone A, sont admises les clôtures constituées d'un dispositif à claire-voie surmontant ou un mur bahut d'une hauteur maximale d'1,5 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE ou FORESTIERE

Les couleurs des matériaux seront de préférence mates et foncées. Les enduits de couleur vive sont interdits.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Il sera prévu 2 places de stationnement minimum par logement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes du présent règlement.

Un aménagement paysager doit être prévu autour des constructions à destination d'activités agricoles situées hors des sièges d'exploitation ainsi qu'autour des dépôts et aires de stockage : une bande boisée d'au moins 3 mètres de large composée d'arbustes, d'arbres tige et/ou haute tige devra être plantée sur le pourtour de ces constructions et installations.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

En cas de création de voiries nouvelles, l'aménagement de fourreaux pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public est encouragé, de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone N comprend 2 sous-secteurs :

- Le secteur Nh : zones naturelles humides, à enjeux environnemental fort ou à enjeu hydrographique.
- Le secteur Ni : zones destinées à accueillir des équipements touristiques ou de loisirs.

RAPPELS

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage soumis à des conditions réglementaires spéciales exposées ci-dessous.

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

Les espaces boisés protégés au titre du L.151-23 du CU sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme : cette protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abatages d'arbres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dernières n'entraînent ni déclassement ni changement d'affectation de l'espace boisé classé. Il s'agit d'opérations d'entretien du boisement. L'autorisation de coupe et abattage est indépendante de l'autorisation de défrichement délivrée en application de l'article L.311-1 et suivants du code forestier (CE 13 janvier 1992, Association Amis-Saint-Palais-sur-Mer). La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, l'abattage revêt un caractère plus exceptionnel et limité.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est aussi concernée par les risques liés à la présence potentielle d'engins de guerres et au transport de matière dangereuse (oxygène, hydrogène et hydrocarbures). En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement (partie réglementaire) et depuis le 01/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50m de part et d'autre des canalisations (cf. plan en annexe), la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :

<http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr>

Un risque d'inondation par remontée de nappe impacte également le territoire communal, particulièrement en zones de nappes sub-affleurante, figurant sur le plan de zonage informatif.

Le territoire se situe en zone de sismicité de niveau 2 (niveau faible).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article N 2.

En sus, sur les chemins protégés identifiés au plan de zonage du PLU, sont interdits tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces chemins.

En sus, pour les fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan de zonage :

- La continuité des fossés devra être conservée.
- L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Dans tous les cas, sont interdits les caves et les sous-sols.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf en secteur Nh.
- Les clôtures, à condition qu'elles soient hydrauliquement perméables.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation, sauf en secteur Nh.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, à condition que :
 - elles ne soient pas implantées sur les secteurs Nh et à moins de 50m de tout point du bâtiment existant ;
 - leur surface au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal sans excéder une surface absolue de 50 m² au sol.
 - leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
 - le nombre d'annexe par unité foncière se limite à 2.

En secteur à risque d'inondation repéré sur le plan de zonage, sont interdits les remblais et autres travaux visant à réduire le champ d'expansion des crues ou à perturber le libre écoulement des eaux s'ils ne sont pas strictement nécessaires à la mise en sécurité des biens autorisés. Seules les extensions mesurées des habitations existantes

sont admises, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% sur bâtiment principal et une surface absolue de 25m².

En sus, dans le secteur NI :

- Les équipements sportifs, socio-culturels ou de loisirs, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les constructions liées à l'activité existante de la zone.
- La transformation et l'extension des constructions d'habitation existantes, sans création de logements supplémentaires.
- Les annexes et dépendances lorsqu'elles sont liées à une habitation existante.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine naturel à protéger :

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger :

- Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/Alimentation en eau potable

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

2°/Assainissement

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

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

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux.

Les constructions autorisées doivent être implantées en recul de 5 mètres minimal à compter de la limite d'emprise de la voie.

Toutefois :

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur est inférieure à 3,20 mètres.

Toutefois :

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

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage, les constructions admises doivent obligatoirement :

- être limitées à 20% d'emprise au sol.
- si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, l'extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'extension et 10 m² de sécurité.

Dans les autres secteurs, la limite de l'emprise au sol est fixée à 30%.

Au moins 50% de surface devront rester non imperméabilisées.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est identique à celle de la construction principale existante sur la même unité foncière.

En secteur NI, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

DISPOSITIONS GENERALES

Le projet 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.

Sont interdits :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.

Installations diverses :

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION, LEURS EXTENSIONS ET ANNEXES

Les revêtements de façade et pignon n'assurant pas par leur forme, leur tonalité ou leur aspect, une insertion harmonieuse de la construction dans le paysage urbain sont interdits.

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur en harmonie aux matériaux des habitations environnantes (à l'échelle du village).

Les enduits doivent être d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux des habitations environnantes (à l'échelle du village).

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'ACTIVITES

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériau permettant une bonne intégration dans le paysage.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- a) les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Des places suffisantes doivent être aménagées pour satisfaire aux besoins des constructions autorisées.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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

Dispositions particulières pour les espaces boisés protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine naturel à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine naturel à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine naturel à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

En cas de création de voiries nouvelles, l'aménagement de fourreaux pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public est encouragé, de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS DES SOLS

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'affectation des sols selon les usages principaux par une lecture à titre d'information de la vocation de la zone reprise au chapeau et des articles 1 et 2 des règlements de zone, les interdictions et les conditions d'autorisation déterminant le caractère de ladite zone.

Tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous conditions est autorisé sous réserve des réglementations particulières (exemple : installations classées pour la protection de l'environnement).

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

DEFINITIONS :

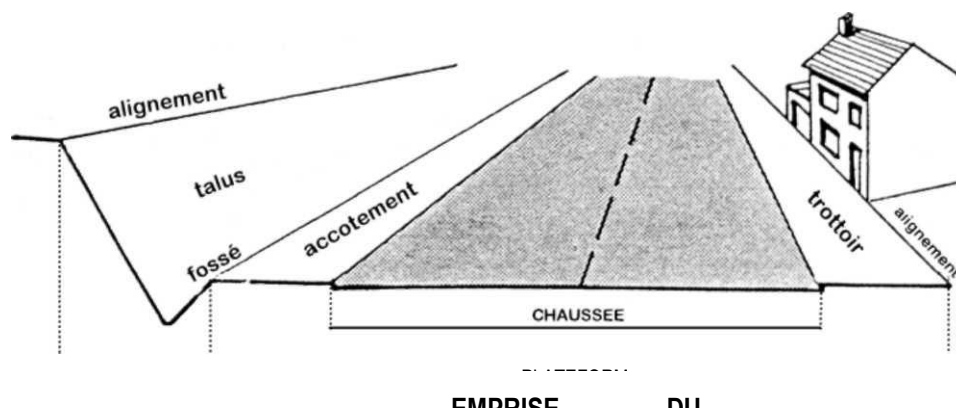
L'accès est un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

La chaussée est la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

L'emprise de la voie est la surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

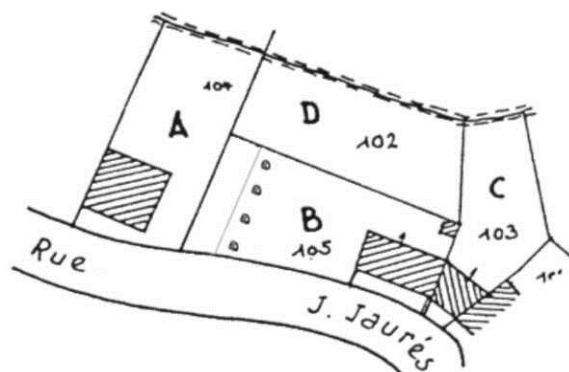
La plate-forme est la partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

La voirie est l'ensemble des voies de circulation du domaine public ou privé. La voie constitue la desserte automobile de l'unité foncière du projet. Elle inclut la chaussée ouverte à la circulation des véhicules et des cycles, l'emprise réservée aux piétons et les aménagements de voirie.



ILLUSTRATIONS :

Illustration d'un passage aménagé sur fond voisin :



Les terrains A-B-C sont desservis directement. Le propriétaire du terrain D enclavé doit obtenir un passage sur fonds voisins (B par exemple).

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

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- des empiétements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Illustration : implantation par rapport à l'alignement :

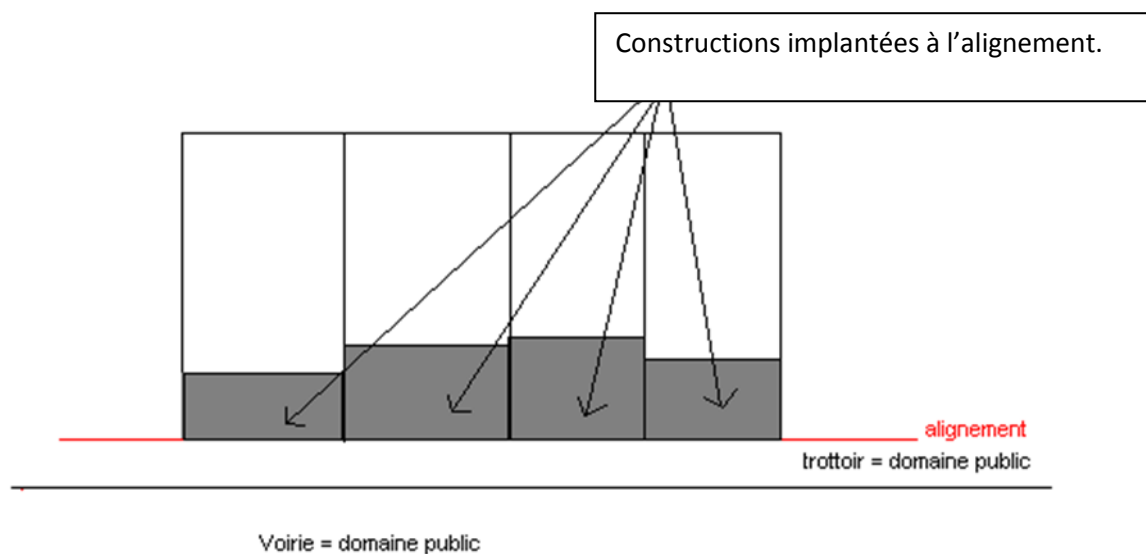
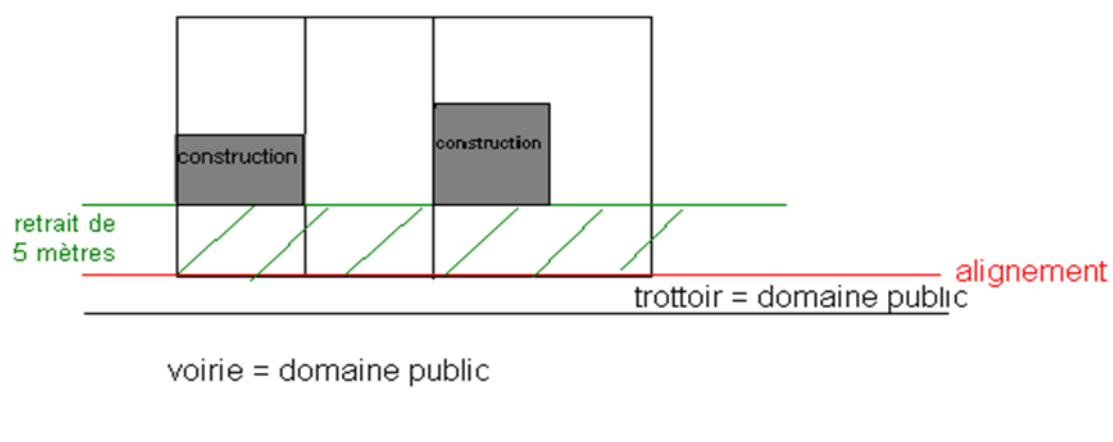
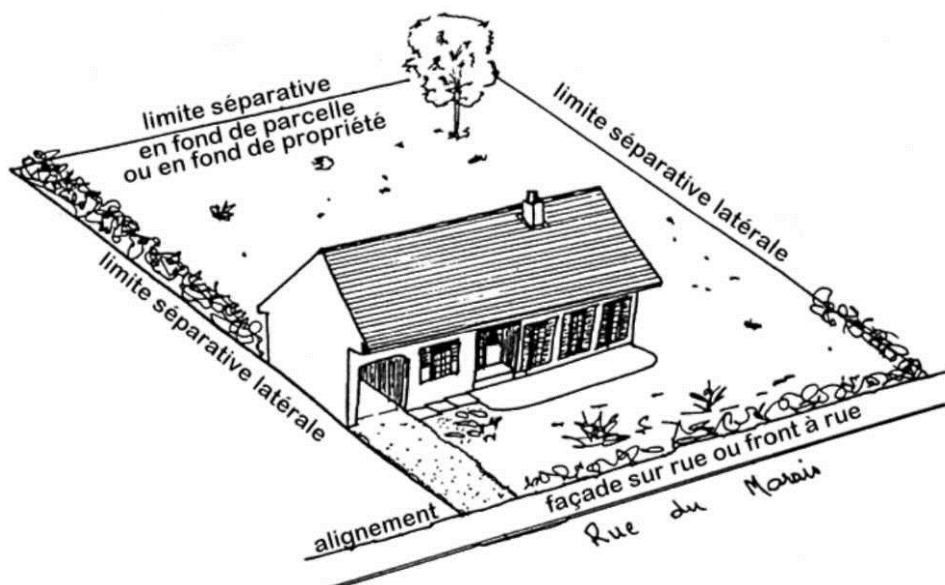


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DEFINITIONS :



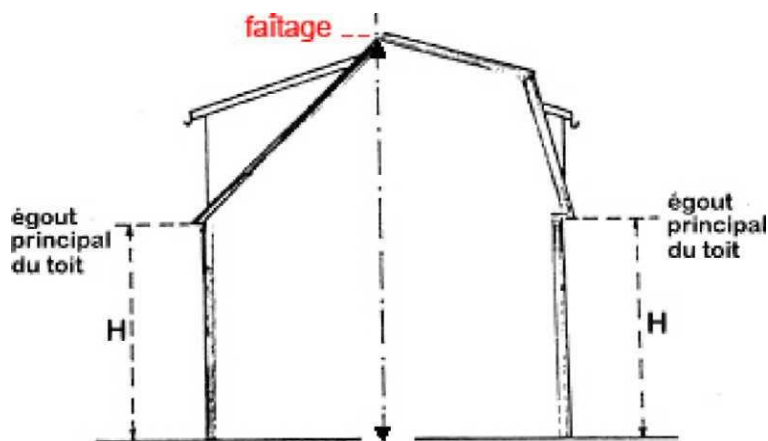
La limite séparative sépare les propriétés privées. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Le retrait correspond à la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Une annexe est une construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

Le faîtage constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

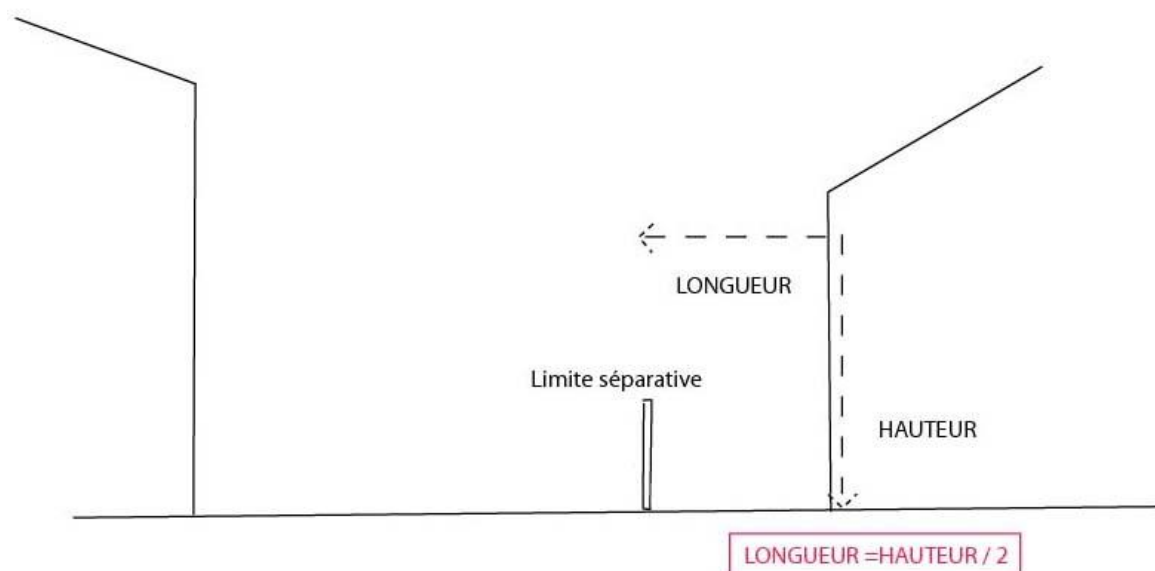
L'égout du toit constitue la limite ou la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.



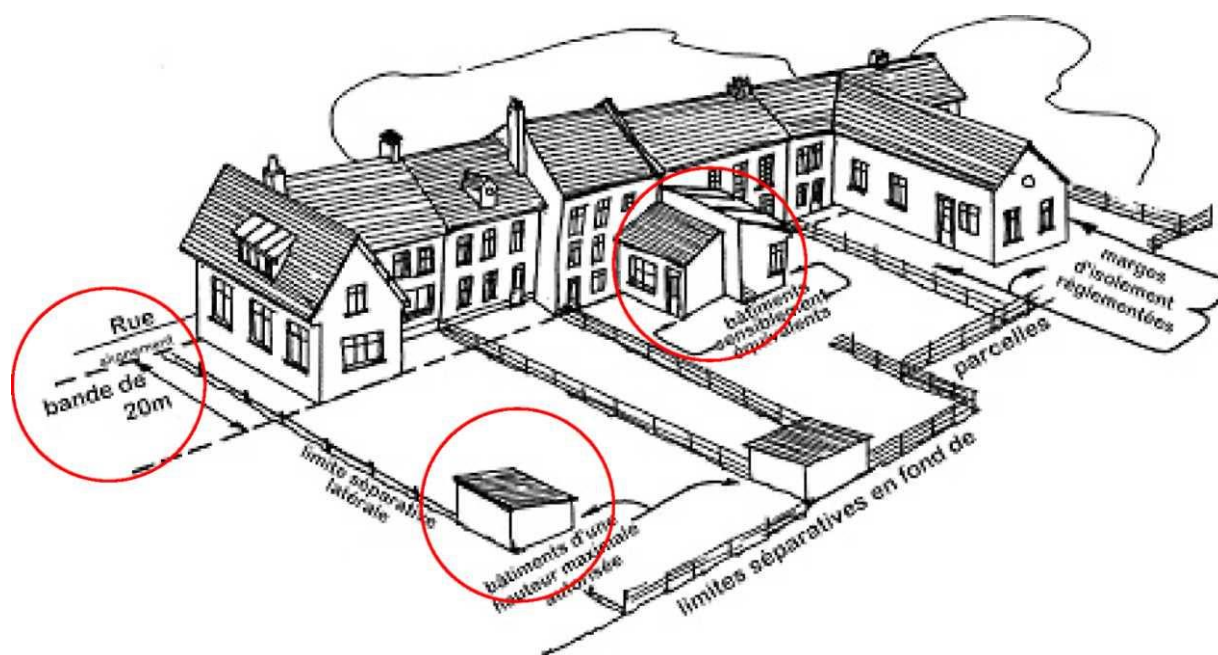
ILLUSTRATIONS :

* Implantation en retrait des limites séparatives = avec marge d'isolement

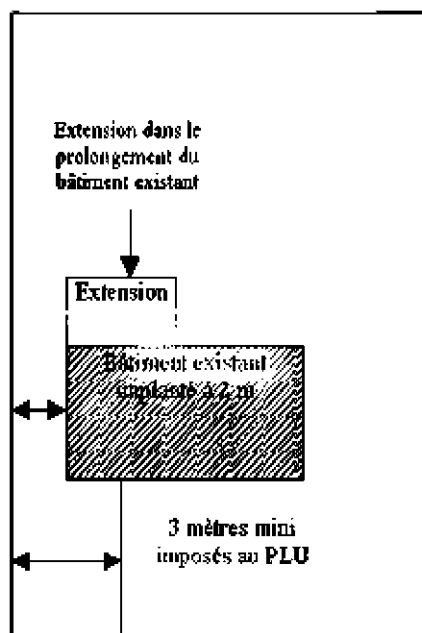
"La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres."



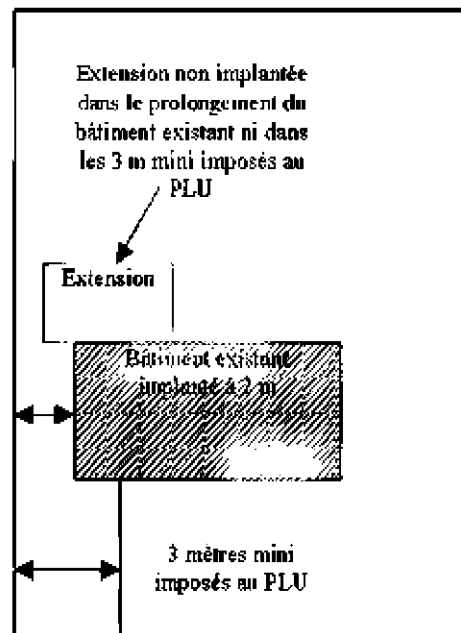
* Implantation sur les limites séparatives



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



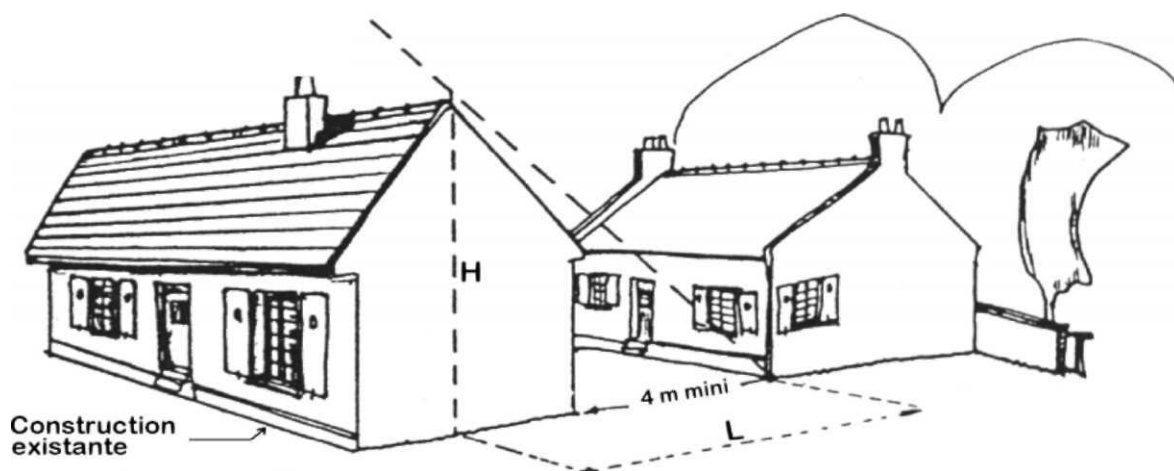
OUI autorisé



NON autorisé

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

ILLUSTRATION :



Il s'agit de respecter les règles d'ensoleillement et de maintenir l'entretien et le passage entre les constructions.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol = L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.

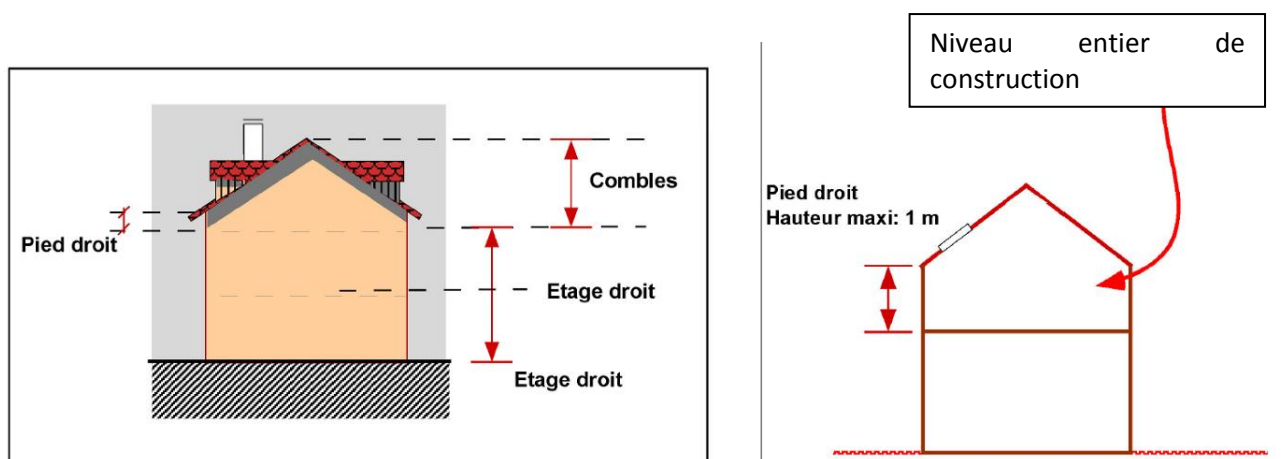
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit = L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Comble = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.



ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Liste d'essences d'arbres et d'arbustes recommandées :

ABELIA (Abélie)
ACER CAMPESTRE (érable champêtre)
ALNUS (aulne)
AMELANCHIER
BETULA (bouleau)
CARPINUS BETULUS (charme)
CORNUS (cornouiller)
CORYLUS AVELLANA (coudrier)
COTONEASTER
DEUTZIA
ELEAGNUS X EBBEINGEI
ESCALLONIA
EUONYMUS EUROPAEUS (fusain d'Europe)
FAGUS SYLVATICA (hêtre)
FRAXINUS EXCELSIOR (frêne)
ILEX AQUIFOLIUM (houx)
JUNIPERUS COMMUNIS (genévrier)
LIGUSTRUM (troène)
LONICERA (chèvrefeuille)
MALUS FLORIBUNDA (pommier à fleurs)
OSTRYA CARPINIFOLIA (charme houblon)
PRUNUS LAUROCERASUS 'Otto Luyken'
PRUNUS PADUS (cerisier à grappes)
PRUNUS SPINOSA (prunellier)
PYRUS (poirier à fleurs)
QUERCUS ROBUR (chêne pédonculé)
QUERCUS PETRAEA (chêne sessile)
RIBES (groseillier à fleurs)
SALIX (saule)
SAMBUCUS RACEMOSA (sureau)
SORBUS (alisier blanc)
SPIRAEA
TILIA CORDATA (tilleul à petites feuilles)
VIBURNUM OPULUS (boule de neige)
VIBURNUM X BODNANTENSE (viorne à floraison hivernale)
VIBURNUM TINUS (viorne tin)

ESPECES NON RECOMMANDEES (*)

(car invasives en région Nord Pas-de-Calais)

(* d'après le conservatoire des sites naturels du Nord et du Pas de Calais)

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est supprimé depuis l'adoption de la loi ALUR du 24 mars 2014.

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE DE MOUVEMENT DE TERRAIN PAR RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

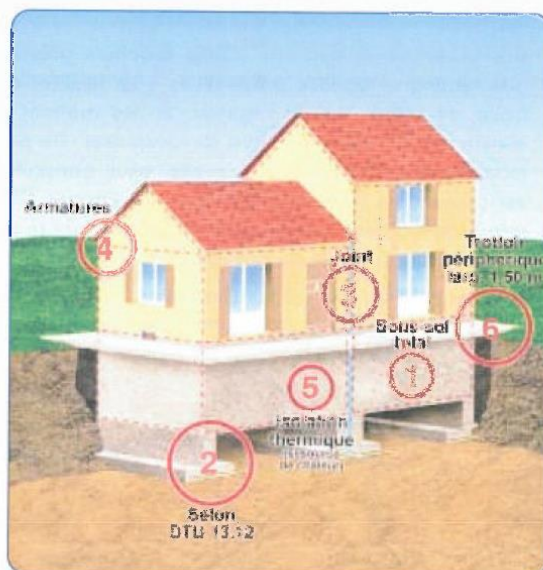
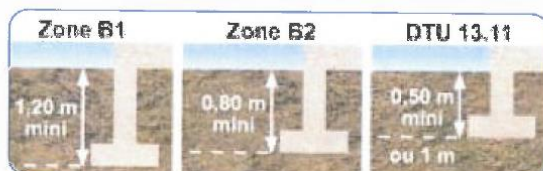
Dispositions préventives : 2 cas

❶ Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, le Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement prévoit la construction selon les missions géotechniques ou à défaut, le respect de dispositions constructives forfaitaires.

❷ Pour tous les autres projets de construction - hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.

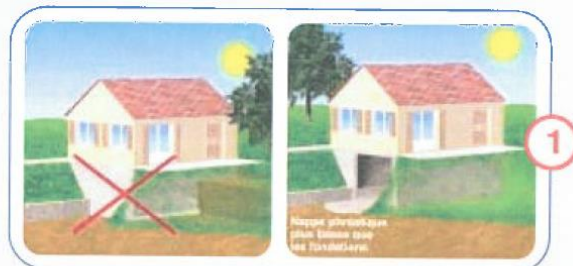
DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES

Le PPR distingue deux zones réglementaires caractérisées par des niveaux d'aléa croissants. Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par les profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol : 1,20 m minimum en zone B1 (aléa fort) et 0,80 m minimum en zone B2 (aléa moyen à faible) - sauf rencontre de sols durs non argileux. Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille.



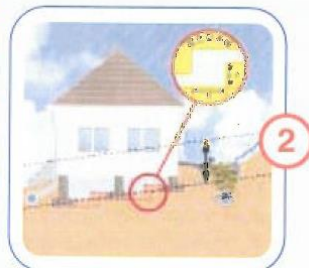
Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans les deux zones de respecter les règles suivantes :

▪ Certaines dispositions sont interdites, telles que : exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. ❶ Sous un sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque de tassement différentiel.



▪ Certaines dispositions sont prescrites, telles que :

- sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; ❷



- réaliser des fondations sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles) ;

- désolidariser les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; ❸

