

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Flers-en-Escrebieux

Règlement

Arrêté le :	23/ 09 /2024
Approuvé le :	15/12 /2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	6
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	11
1. Usage des sols et destination des constructions.....	13
1.1. Destinations et sous-destinations.....	13
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	15
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	15
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	16
1.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	18
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	18
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	18
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	18
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	19
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	20
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	21
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	22
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	22
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	22
2.2.2. CLOTURES	24
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	25
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	25
2.4. Stationnement.....	25
3. Équipements et réseaux	26
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	26
3.1.1. ACCES.....	26
3.1.2. VOIRIE.....	27
3.2. Desserte par les réseaux.....	28
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	28
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	28
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	28
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	29
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	30
1. Usage des sols et destination des constructions.....	32
1.1. Destinations et sous-destinations.....	32
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	34
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	34
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	35
1.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	36
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	36
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	36
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	36
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	37
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	37
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	39
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	40
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	40
2.2.2. CLOTURES	41

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	42
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	42
2.4. Stationnement.....	43
3. Équipements et réseaux	43
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	43
3.1.1. ACCES.....	43
3.1.2. VOIRIE.....	44
3.2. Desserte par les réseaux.....	45
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	45
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	45
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	46
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	46
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	47
1. Usage des sols et destination des constructions.....	48
1.1. Destinations et sous-destinations.....	49
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	50
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	50
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	52
1.2.1. Mixité fonctionnelle et sociale.....	55
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	55
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	55
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	55
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	56
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	57
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	59
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	60
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	60
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	60
2.2.2. CLOTURES	61
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	62
2.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	62
2.2. Stationnement.....	63
3. Équipements et réseaux	64
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	64
3.1.1. ACCES.....	64
3.1.2. VOIRIE.....	65
3.2. Desserte par les réseaux.....	65
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	65
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	66
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	66
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	66
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	67
1. Usage des sols et destination des constructions.....	68
1.1. Destinations et sous-destinations.....	68
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	69
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	69
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	70
1.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	71
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	72
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	72
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	72
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	72

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	73
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	75
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	76
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	76
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	76
2.2.2. CLOTURES.....	77
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	78
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	78
2.4. Stationnement.....	79
3. Équipements et réseaux.....	80
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	80
3.1.1. ACCES.....	80
3.1.2. VOIRIE.....	81
3.2. Desserte par les réseaux.....	81
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	81
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	82
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION.....	82
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	82
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	83
1. Usage des sols et destination des constructions.....	84
1.1. Destinations et sous-destinations.....	84
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	85
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	85
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	86
1.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	88
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	88
2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	88
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	88
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	89
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	89
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	91
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	92
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	92
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	92
2.2.2. CLOTURES.....	94
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	95
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	95
2.4. Stationnement.....	95
3. Équipements et réseaux.....	96
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	96
3.1.1. ACCES.....	96
3.1.2. VOIRIE.....	96
3.2. Desserte par les réseaux.....	97
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	97
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	97
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION.....	98
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	98
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	99
1. Usage des sols et destination des constructions.....	101
1.1. Destinations et sous-destinations.....	101

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	103
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	103
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	103
1.2.3. Mixité fonctionnelle	105
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	105
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	105
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	105
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	105
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	106
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	106
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	106
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	107
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	107
2.2.2. CLOTURES	107
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	108
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	108
2.4. Stationnement	108
3. Équipements et réseaux	109
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	109
3.1.1. ACCES.....	109
3.1.2. VOIRIE.....	110
3.2. Desserte par les réseaux.....	110
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	110
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	110
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	111
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	111
LEXIQUE	112
I. Destinations et sous-destinations.....	113
II. Définitions et schémas explicatifs.....	116
1. Annexes et extensions	116
2. Accès et voirie.....	116
3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	117
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	119
5. Emprise au sol des constructions.....	121
6. Hauteur maximale des constructions	122
FICHES TECHNIQUES	124
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	125
CLOTURES	132
REVETEMENTS PERMEABLES ET MATERIAUX DRAINANTS	134
LISTE DES ESSENCES LOCALES	135

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Flers-en-Escrebieux 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. »

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Flers-en-Escrebieux, y compris aux zones d'aménagement concerté à vocation économique, dites :

- ZAC des Près Loribes créée par arrêté préfectoral du 4 Mai 1995 (ZAC avec PAZ approuvé en date du 11 Mars 1996) ;
- ZAC « Zone Industrielle de Douai-Dorignies » créée par arrêté préfectoral du 28 Novembre 1975 (ZAC avec PAZ dont la dernière modification a été approuvée en date du 3 Novembre 1997).
- ZAC de Belleforrière créée par arrêté du 16 juin 1994.
- ZAC de Lauwin-Planque adoptée par délibération du 22 octobre 2004.

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 :

« 6° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé 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 le représentant de l'Etat dans le département 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.

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 y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. 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 (article L.111-16 du code de l'urbanisme).

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° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, 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 sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

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 26 février 2016 et 02 mai 2022.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24) :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme,

- ✓ **Les vélo routes régionales et chemins piétons** à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme,
- ✓ **Les zones humides** du SAGE Marque Deûle

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

RAPPELS

La commune est concernée par :

- Le PPRT lié à la présence de l'industrie Nyrstar sur la commune limitrophe d'Auby.
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (faible à fort).
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Des sites BASIAS, potentiellement pollués (17).
- Des risques miniers (effondrement, tassement et évent de décompression de gaz de mines)
- Le risque d'inondation par débordement de nappe et d'inondation de cave.
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses (produits chimiques)

Conduites :

- *Hydrogénéoduc DN 100 / PN 100 Mons en Pévèle – Athies*
- Le risque de transport de matières dangereuses (gaz naturel).

Canalisations de transport de gaz :

- *Hénin Beaumont – Flers en Escrebieux DN 150*
- *Flers en Escrebieux – Courcelles les Lens DN 150*
- *Noyelles Godault – Flers en Escrebieux DN 150*
- *Flers en Escrebieux – Douai (DP) DN 150*
- *Flers en Escrebieux – Flers en Escrebieux (CI) DN 150*
- *Flers en Escrebieux – Courcelles les Lens DN 150*
- Le risque lié à la présence de sites potentiellement pollués.
- Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (SEVESO seuil haut).
- Des nuisances sonores : catégories 1, 2, 3 et 4.

- Des périmètres de captage (immédiat et rapproché) liés à une servitude de protection des captages.
- Des servitudes : I3, I4, INT1, A4, T1, EL11, EL7, T1 et PM3.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractère de la Zone

La zone U correspond à une zone urbaine mixte. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des habitations.

- le sous-secteur Un, correspond à une zone urbaine mixte affectée par des pollutions historiques des sols.

Risques :

La zone U est concernée par :

- **Un risque d'inondation par débordements de nappe et inondations de cave** : Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Des sites CASIAS, potentiellement pollués** : Le pétitionnaire est invité à s'assurer de la compatibilité du site avec l'usage prévu et de définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

- **Un risque moyen et fort de retrait-gonflement des argiles** : Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

- **Des périmètres immédiat et rapproché de protection des captages d'eau potable** : Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de l'arrêté en annexe du PLU afin que les prescriptions/recommandations soient prises en compte.

- **Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** : Le pétitionnaire est invité à consulter la réglementation applicable selon le régime de classement.

- **Un champ captant** : Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de l'arrêté, en annexe du PLU.

- **Des voiries bruyantes (1 à 4)** : Le pétitionnaire est invité à respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.

- **Un risque minier (effondrement et tassement)** : Les projets concernés par les risques liés à ces aléas pourront faire l'objet de prescriptions ou d'interdiction au titre de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **Une canalisation de transports de matières dangereuses (gaz naturel)** : Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la servitude correspondante.

- **Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre** : Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- **Le risque sismique (niveau faible)** : Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- **Les servitudes :**

- **I3** relative aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

GRTgaz Direction des Opérations Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien Département Maîtrise des Risques Industriels Boulevard de la République BP 34 62232 Annezin Téléphone : 03.21.64.79.29

- **I4** relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité,
- **INT1** relative à la protection des cimetières,
- **A4** relative aux cours d'eaux,
- **T1** relative aux voies ferrées,
- **EL11** relative aux interdictions d'accès aux autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
- **EL7** relative à l'alignement des voies publiques.

Outils règlementaires :

La zone est concernée par :

- **Des éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**
- **Des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.**
- **Des cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.**

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	U, Un
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier	Autorisé sous conditions

	Cinéma	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous conditions
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé sous conditions
	Equipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Autorisé sous conditions
	Bureaux	Autorisé sous conditions

	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé sous conditions

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Sont interdits, dans toute la zone U :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés...
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, (y compris les aménagements ayant pour objet la rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou s'ils participent à un aménagement paysager.

2) Sont interdits, dans le sous-secteur Un :

- Toute activité agricole et d'élevage.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
- D'évacuer les matériaux de démolition et d'affouillement provenant de la zone.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondation de caves :

- les caves enterrées et sous-sols.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.

Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et aucun obstacle ne doit venir en obstruer le tracé. En conséquence, des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (celui-ci peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours existants devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone U, sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les aménagements ayant pour objet la rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou s'ils participent à un aménagement paysager ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent moins de 3 unités en front à rue ;
- Sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique, les dépôts de résidus, déchets et autres provenant de la fabrication et **destinés à être récupérés ou enlevés**.
- Le stockage de matériel est autorisé à condition qu'il soit réalisé dans le cadre d'une activité autorisée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- La création de nouveaux sièges agricoles, ainsi que toute construction agricole (nouveau bâtiment, annexes, extensions...) sont admises si l'activité n'entraîne pas de risques ou de nuisances pour les habitations à proximité ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de service public ainsi que les entrepôts, bureaux et les cuisines dédiées à la vente en ligne sont autorisés si ceux-ci n'entraînent pas de nuisances pour les habitations à proximité. Ceux-ci devront également respecter la législation en vigueur les concernant ;
- Les activités commerciales ne sont autorisées que si la surface de plancher est inférieure ou égale à 2 250m² ;
- Les panneaux photovoltaïques sous réserve d'être apposés sur les toitures des constructions.

Dans le sous-secteur Un :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement ;
- Les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante ;
- L'extension ou la transformation d'établissement à usage d'activité économiques existantes dans la zone si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne et le danger qui résultent de la présence de ces bâtiments ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).

En sus, il est fait application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :	- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
Cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours existants devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

1.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Les emprises au sol autorisées sont mentionnées, par sous-secteurs, dans le tableau ci-dessous :

	U
Emprise au sol autorisée	La surface de plancher des activités commerciales ne doit pas être supérieure à 2 250m ² .

Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe :

- l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

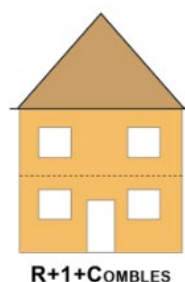
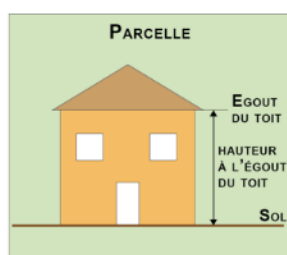
La hauteur est calculée au point le plus haut, en excluant les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures, et par rapport au terrain naturel avant aménagement.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage du bâtiment principal.

Les bâtiments publics et les installations d'intérêt général échappent aux dispositions définies dans le tableau ci-dessous.

	U
Habitations individuelles	R+1+C
Habitations collectives	10m à l'égout
Bâtiments agricoles	10m à l'égout
Bâtiments commerciaux, d'activités et de services	10 m à l'égout

EGOÛT DU TOIT



Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif de type « ouvrages de réseau public de transport d'électricité » dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

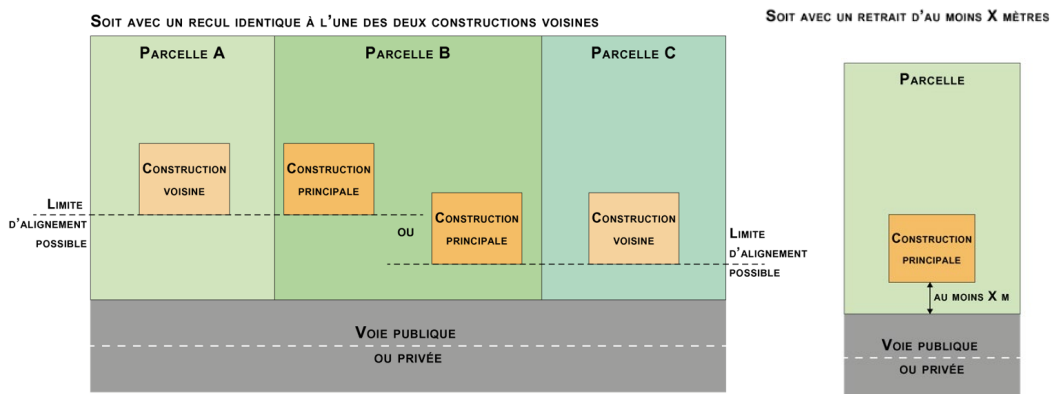
A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée 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) Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, ces dispositions ne s'appliquent qu'à l'une des deux voies, celle par laquelle se fait l'accès au bâtiment. Le long de l'autre voie, les constructions devront être implantées à minimum 1 mètre de l'alignement.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol 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.
- 6) Hors des agglomérations, soit en dehors des panneaux d'agglomération (EB 10 et EB20), l'implantation des constructions nouvelles doit préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :
 - 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
 - 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
 - 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie, Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

B. Dispositions particulières aux sous-secteurs :

L'implantation des constructions pourra se faire :

	U
Habitations	- Soit à l'alignement (ou à la ligne de recul qui s'y substitue) - Soit à l'alignement de la construction voisine - Soit avec un retrait de 5m. En cas de réalisation d'un garage en retrait, celui-ci devra respecter un recul de 3m minimum.
Autres	Avec un retrait de 5m.

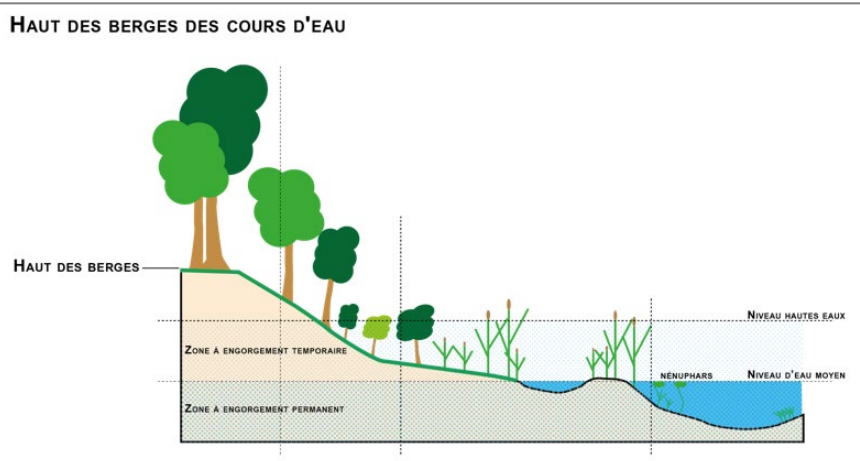


Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des cours d'eau et des hauts de berge des fossés.



2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

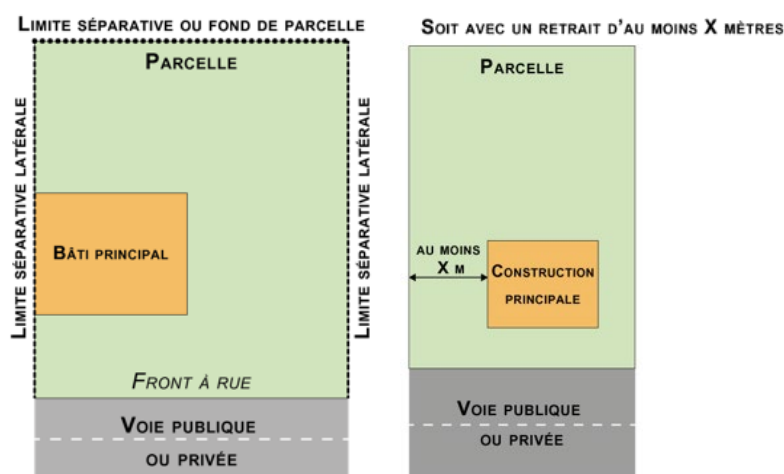
A. Généralités :

- 1) Dans le cas de lotissement, ou d'une opération groupée, 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.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite, 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.

B. Dispositions particulières aux sous-secteurs :

L'implantation des constructions pourra se faire :

	U
Habitations	- En limite - Avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieur à 3m.
Autres	Avec retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieur à 3m.



2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect 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 au sein de la zone U :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),

B. Dispositions particulières

	U
Aspect extérieur des constructions	Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. Il en va de même pour les ouvrages techniques divers qui devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux et revêtements). Les citernes de mazout ou de gaz liquide doivent être implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la rue ou de l'espace public, ou elles doivent être masquées par une haie végétale ou un dispositif ayant vocation à les dissimuler. Le revêtement des constructions d'habitation doit respecter les modèles locaux afin d'assurer une bonne intégration paysagère (qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de rénovation de l'existant) : - L'aspect de la brique, - L'aspect des tuiles. En ce qui concerne le revêtement des constructions et les menuiseries, les gammes de couleurs privilégiées sont le rouge, le gris, le beige, le blanc, l'ocre et le noir. Les caissons de volet roulant doivent être placés à l'intérieur. Dans le cadre d'une rénovation ou d'une impossibilité technique, ils peuvent être placés à l'extérieur, dissimulés derrière un habillage.

En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :	Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés. Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.
---	---

2.2.2. CLOTURES

A. Principe général

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Pour ce faire, à l'intersection d'au moins deux voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas la hauteur maximale de 1,50m.

Sont interdits, en façade :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton brut...
- Les clôtures pleines ou ajourées en béton non peints.
- L'association de matériaux hétéroclites ou d'imitation
- Les plaques de fibrociment
- Les palplanches

Sont interdits, en limite séparative et fond de jardin :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton brut...
- L'association de matériaux hétéroclites ou d'imitation
- Les plaques de fibrociment
- Les palplanches

B. Dispositions particulières

U
La hauteur totale des clôtures (mur bahut compris) ne doit pas dépasser 2 mètres à l'alignement des voies et sur les marges de recul. <u>Elles pourront être constituées par :</u> - Murs pleins, - Dispositifs à claire-voie (grilles, grillages...), - Mur bahut ou muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Celui-ci ne pourra pas être supérieur à 1m à l'alignement des voies et sur les marges de recul, - Haie végétale d'essences locales.

En sus, seuls sont autorisés, dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondation de caves :

- les dispositifs à claire-voie (grilles, grillages...)
- les haies végétales d'essences locales

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions devront également respecter les exigences législatives en vigueur en ce qui concerne la production photovoltaïque.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, seront d'essence locale (cf. liste des essences locales jointe en annexe du présent règlement).

U
Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, et les revêtements utilisés devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige (minimum 1,80m à la plantation).
Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.
Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation doivent comporter un ou plusieurs espaces verts plantés, communs à tous les lots, dont la superficie cumulée doit être au moins égale à 10% de la surface du terrain utilisé.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)</i>	
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Dans le cadre de plantation de peupleraies, un recul de 8m devra être observé par rapport au cours d'eau.

2.4. Stationnement

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 à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Nombre de places minimum exigé :

	U
Habitation	<u>Dans le cas de changement de destination ou d'une nouvelle construction</u> : il est exigé 1 place de stationnement par logement minimum (garage compris)
Autres	Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour :

	- L'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, - Le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
Cycles	Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert, ne pouvant être inférieur à 5m ² . Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière.

3. Équipements et réseaux

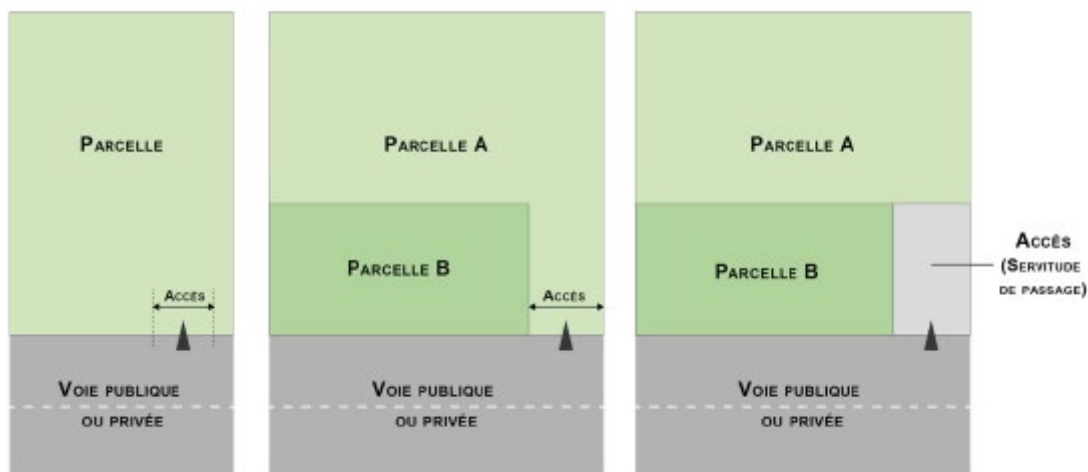
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCÈS

Définition :

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

Accès



Configuration :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

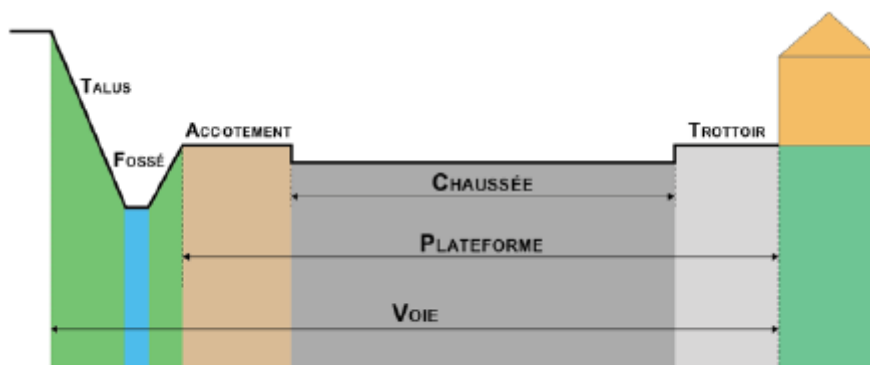
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.
- Les groupes de plus de trois garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.1.2. VOIRIE

Définition :

Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- 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.



Configuration :

- Les voiries devront être réalisées avec des matériaux garantissant la préservation de la qualité et la quantité des eaux souterraines.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5m.
- En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération, ...) ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues... Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la Zone

Le secteur UH correspond à une zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif et qui comprend également l'emprise du domaine public ferroviaire, fluvial et de l'A21. Elle comprend un secteur UH1, localisé au sein d'un périmètre de protection rapprochée des captages.

Risques :

La zone U est concernée par :

- **Un risque d'inondation par débordements de nappe et inondations de cave** : Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Des sites CASIAS, potentiellement pollués** : Le pétitionnaire est invité à s'assurer de la compatibilité du site avec l'usage prévu et de définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.
- **Un risque moyen et fort de retrait-gonflement des argiles** : Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).
- **Des périmètres immédiat et rapproché de protection des captages d'eau potable** : Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de l'arrêté en annexe du PLU afin que les prescriptions/recommandations soient prises en compte.
- **Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** : Le pétitionnaire est invité à consulter la réglementation applicable selon le régime de classement.
- **Des voiries bruyantes (1 à 4)** : Le pétitionnaire est invité à respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.
- **Un risque minier (effondrement et tassement)** : Les projets concernés par les risques liés à ces aléas pourront faire l'objet de prescriptions ou d'interdiction au titre de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- **Une canalisation de transports de matières dangereuses (gaz naturel)** : Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la servitude correspondante.
- **Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre** : Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.
- **Le risque sismique (niveau faible)** : Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- Les servitudes :

- **I3 et I1** relative aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

GRTgaz Direction des Opérations Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien Département Maîtrise des Risques Industriels Boulevard de la République BP 34 62232 Annezin Téléphone : 03.21.64.79.29

- **I4** relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité,
- **INT1** relative à la protection des cimetières,
- **A4** relative aux cours d'eaux,
- **T1** relative aux voies ferrées,
- **EL11** relative aux interdictions d'accès aux autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
- **EL7** relative à l'alignement des voies publiques.

Outils règlementaires :

La zone est concernée par :

- **Des linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Des boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.**
- **Des cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.**

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	UH	UH 1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé	Non autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé	Non autorisé
	Restauration	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé	Non autorisé
	Hébergement hôtelier	Non autorisé	Non autorisé

	Cinéma	Non autorisé	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	Autorisé	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé	Non autorisé
	Bureaux	Autorisé sous conditions	Autorisés sous condition

	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé	Non autorisé

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Sont interdits, dans la zone UH :

Toutes utilisation, occupation du sol sont interdites, à l'exception des éléments indiqués à l'article suivant.

2) Sont interdits, dans le sous-secteur UH1 :

Toute utilisation, occupation du sol sont interdites, à l'exception des éléments indiqués à l'article suivant.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondation de caves :

- les caves enterrées et sous-sols.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)

Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage de ces linéaires entraîne une replantation d'essences locales sur une distance équivalente.
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et aucun obstacle ne doit venir en obstruer le tracé. En conséquence, des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (celui-ci peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours existants devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Dispositions relatives à la prise en compte des zones humides

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.
--	--

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UH, sont admis sous conditions :

- Les établissements de restauration et de bureaux, s'ils sont liés aux activités ou équipements autorisés dans la zone.
- La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- Les constructions et installations liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de service public.
- Les panneaux photovoltaïques sous réserve d'être apposés sur les toitures des constructions.

Dans le sous-secteur UH1 :

- Les activités sont autorisées si (non cumulatif) :
 - Les constructions et installations sont liées à la production d'eau potable
 - S'il s'agit d'une reconstruction après sinistre, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de superficie au sol identique, à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre et sous réserve que les conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les infrastructures routières dans la mesure où leurs caractéristiques de construction (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle ou provenant de la démolition de constructions) ou de fonctionnement ne remettent pas en cause la protection de la nappe.

En sus, il est fait application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal 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 végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

1.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Les emprises au sol autorisées sont mentionnées, par sous-secteurs, dans le tableau ci-dessous :

	UH	UH1
Emprise au sol autorisée	/	En cas de reconstruction après sinistre, la superficie au sol du nouveau bâtiment devra être identique au bâtiment sinistré.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée au point le plus haut, en excluant les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures, et par rapport au terrain naturel avant aménagement.

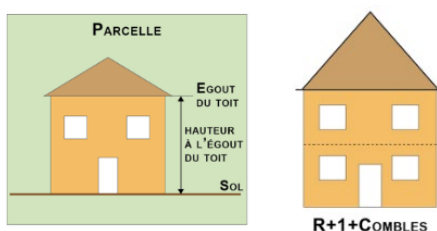
La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur au faitage du bâtiment principal.

Les bâtiments publics et les installations d'intérêt général échappent aux dispositions définies dans le tableau ci-dessous.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif de type « ouvrages de réseau public de transport d'électricité » dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

	UH	UH1
Habitations individuelles	R+1+C	/
Habitations collectives	/	/
Bâtiments agricoles	/	/
Bâtiments commerciaux, d'activités et de services	10m à l'égout	/

EGOÛT DU TOIT



2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

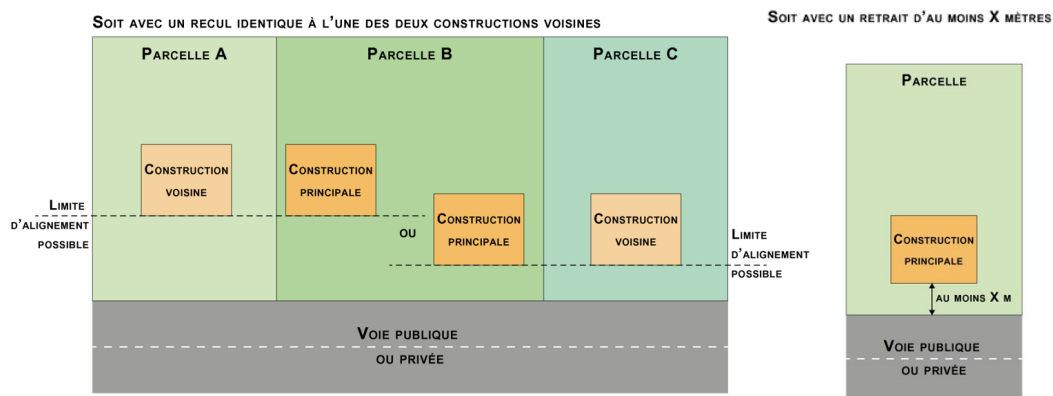
- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée 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) Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, ces dispositions ne s'appliquent qu'à l'une des deux voies, celle par laquelle se fait l'accès au bâtiment. Le long de l'autre voie, les constructions devront être implantées à minimum 1 mètre de l'alignement.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol 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.
- 6) Hors des agglomérations, soit en dehors des panneaux d'agglomération (EB 10 et EB20), l'implantation des constructions nouvelles doit préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :
 - 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
 - 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
 - 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie, Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

B. Dispositions particulières aux sous-secteurs :

L'implantation des constructions pourra se faire :

	UH1	UH
Habitations	/	- Soit à l'alignement (ou à la ligne de recul qui s'y substitue) - Soit à l'alignement de la construction voisine - Soit avec un retrait de 5m. En cas de réalisation d'un garage en retrait, celui-ci devra respecter un recul de 3m minimum.
Autres	/	Avec un retrait de 5m.



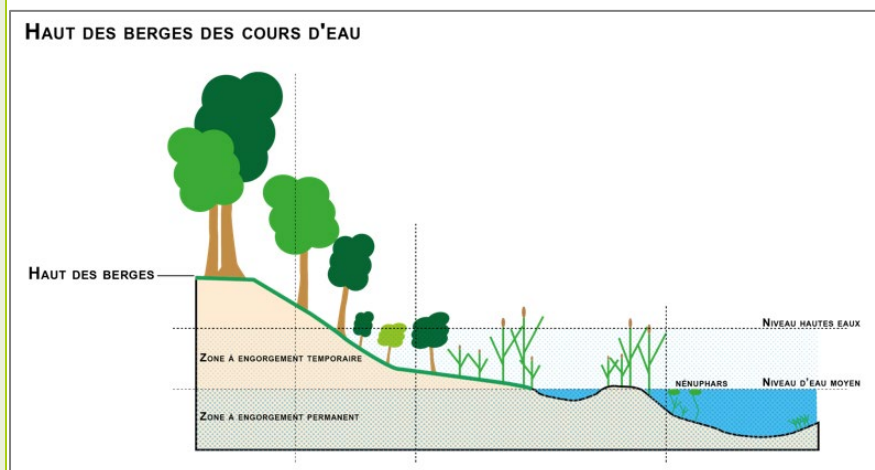
En sus, pour les sous-secteurs Uh, un recul de 10m minimum devra être observé depuis la voie ferrée, pour l'édifice de toute construction.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des cours d'eau et des hauts de berge des fossés.



2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

1) Dans le cas de lotissement, ou d'une opération groupée, 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.

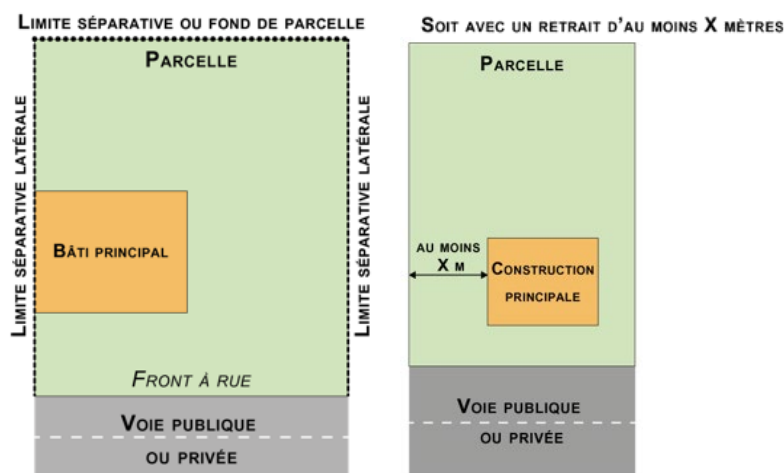
2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Dispositions particulières aux sous-secteurs :

L'implantation des constructions pourra se faire :

	UH1	UH
Habitations	/	- En limite - Avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieur à 3m.

Autres		- Soit en limite - Soit avec un retrait de 3m.
--------	--	---



2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect 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 des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),

B. Dispositions particulières

	UH	UH1
Aspect extérieur des constructions	Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et s'intégrer dans le paysage.	Les conditions de réalisation doivent être compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.	Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés. Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

2.2.2. CLOTURES

A. Principe général

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Pour ce faire, à l'intersection d'au moins deux voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas la hauteur maximale de 1,50m.

Sont interdits, en façade :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton brut...
- Les clôtures pleines ou ajourées en béton non peints.
- L'association de matériaux hétéroclites ou d'imitation
- Les plaques de fibrociment
- Les palplanches

Sont interdits, en limite séparative et fond de jardin :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton brut...
- L'association de matériaux hétéroclites ou d'imitation
- Les plaques de fibrociment
- Les palplanches

B. Dispositions particulières

UH	UH1
Non réglementé	Les clôtures devront permettre le maintien de la qualité des eaux.

En sus, seuls sont autorisés, dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondation de caves :

- les dispositifs à claire-voie (grilles, grillages...)
- les haies végétales d'essences locales

Dispositions relatives à la prise en compte des zones humides

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.
---	---

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions devront également respecter les exigences législatives en vigueur en ce qui concerne la production photovoltaïque.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, seront d'essence locale (cf. liste des essences locales jointe en annexe du présent règlement).

UH	UH1
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige (minimum 1,80m à la plantation). Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.	/

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)

Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Dans le cadre de plantation de peupleraies, un recul de 8m devra être observé par rapport au cours d'eau.
--	---

2.4. Stationnement

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 à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Nombre de places minimum exigé :

	UH1	UH
Habitation	/	Dans le cas d'une nouvelle construction : il est exigé 1 place de stationnement par logement minimum (garage compris)
Autres		Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour : - L'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, Le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
Cycles	/	

3. Équipements et réseaux

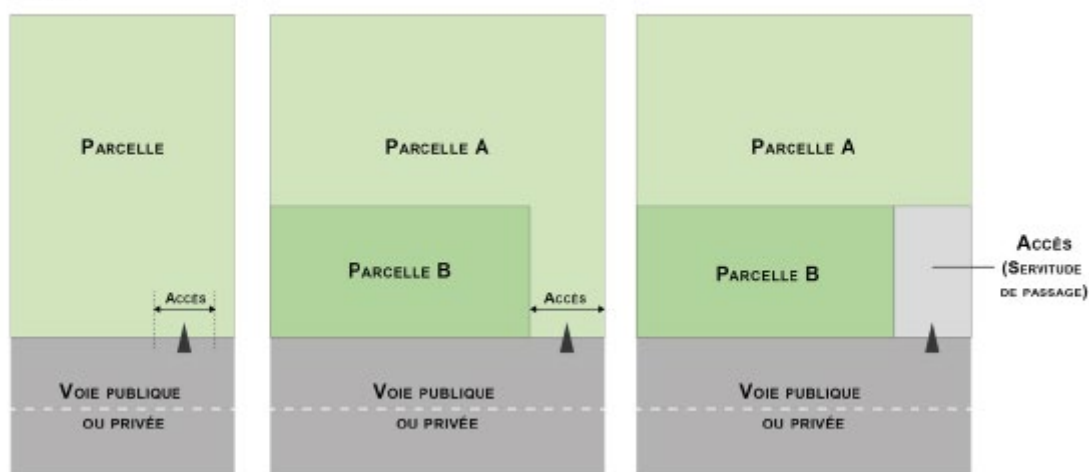
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

Définition :

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

Accès



Configuration :

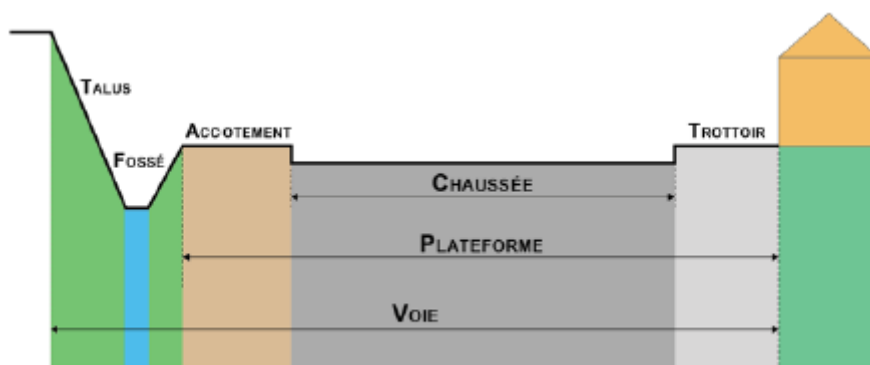
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.
- Les groupes de plus de trois garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.1.2. VOIRIE

Définition :

Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- 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.



Configuration :

- Les voiries devront être réalisées avec des matériaux garantissant la préservation de la qualité et la quantité des eaux souterraines.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5m.
- En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).
- Au sein des périmètres du champ captant, les caractéristiques de construction et de fonctionnement des infrastructures routières doivent respecter les dispositions de la servitude d'utilité publique annexée, sans les compromettre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération, ...) ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues... Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la Zone

La zone UE, qui correspond à une zone urbaine regroupant des activités économiques, commerciales, artisanales, de services et industrielles comportant ou non des installations classées.

La zone UE est divisée en plusieurs sous-secteurs :

- **le sous-secteur UEn** qui correspond à une zone urbaine regroupant des activités économiques, commerciales, artisanales, de services et industrielles. Cette zone est affectée par des pollutions historiques des sols,
- **le sous-secteur UEc**, qui correspond à une zone à vocation commerciale,
- **le sous-secteur UE1**, correspondant à la ZAC des Près Loribes,
- **le sous-secteur UE2**, correspondant à la ZAC de Belleforière,
- **le sous-secteur UE3**, correspondant à la ZAC « Zone Industrielle de Douai-Dorignies »,
- **le sous-secteur UE4**, correspondant à la ZAC de Lauwin-Planque.

Risques :

La zone UE est concernée par :

- **Un risque d'inondation par débordements de nappe et inondations de cave** : Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- **Des sites CASIAS, potentiellement pollués** : Le pétitionnaire est invité à s'assurer de la compatibilité du site avec l'usage prévu et de définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

- **Un risque moyen et fort de retrait-gonflement des argiles** : Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

- **Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** : Le pétitionnaire est invité à consulter la réglementation applicable selon le régime de classement.

- **Des voiries bruyantes (1 à 4)** : Le pétitionnaire est invité à respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.

- **Un risque minier (effondrement et tassement)** : Les projets concernés par les risques liés à ces aléas pourront faire l'objet de prescriptions ou d'interdiction au titre de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **Une canalisation de transports de matières dangereuses (gaz naturel)** : Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la servitude correspondante.

- **Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre** : Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- **Le risque sismique (niveau faible)** : Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- **Les servitudes** :

Les servitudes :

- **I3 et I1** relative aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

GRTgaz Direction des Opérations Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien Département Maîtrise des Risques Industriels Boulevard de la République BP 34 62232 Annezin Téléphone : 03.21.64.79.29

- **I4** relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité,
- **INT1** relative à la protection des cimetières,
- **A4** relative aux cours d'eaux,
- **T1** relative aux voies ferrées,
- **EL11** relative aux interdictions d'accès aux autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
- **EL7** relative à l'alignement des voies publiques.

Outils règlementaires :

La zone est concernée par :

- **Des linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.**
- **Des cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.**

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Zone UE	Sous-secteur UEn	Sous-secteur UEc	Sous-secteur UE1	Sous-secteur UE2	Sous-secteur UE3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Restauration	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Cinéma	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Locaux techniques et	Autorisé sous	Autorisé sous	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé

	industriels des administrations	condition s	condition s				
	Etablissement d'enseignement , de santé et d'action sociale	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Non autorisé	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s
	Entrepôt	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Non autorisé	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s
	Bureaux	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Non autorisé	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Non autorisé	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Non autorisé	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s	Autorisé sous condition s

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UE :

- Toute implantation nouvelle d'activités, de services ou de commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO ou autre)
- Les parcs d'attraction ou de loisirs ou de sports
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;

Sont interdits en secteur UEc :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations,
- Les autres hébergements touristiques,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les centres de congrès et d'exposition.

Sont interdits en sous-secteur UEn :

- Les immeubles de grande hauteur.
- Les établissements recevant du public.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Sont interdits dans le sous-secteur UE1 :

- Les bâtiments à usage unique d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous. Lesdites constructions à usage d'habitation ne pourront être aliénées qu'en bloc avec l'entreprise, hormis le cas où elles seraient acquises par une entreprise voisine qui les utiliserait en conformité de ce qui est dit ci-dessus.
- Les modes d'utilisation du sol prévus au décret 62-461 du 13 avril 1962 et repris à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme concernant les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés, dès lors qu'ils sont situés dans les marges de recul ou qu'ils sont visibles de l'extérieur de la zone.
- L'ouverture de carrières d'exploitation, les affouillements, exhaussements des sols, sauf s'il s'agit d'affouillements ou d'exhaussements nécessaires aux travaux de construction ou destinés à satisfaire des impératifs de plan de masse.
- La pratique du camping et du caravanning, sauf à titre provisoire pendant la durée de la construction.

Sont interdits dans le sous-secteur UE2 et UE3:

- Les bâtiments à usage unique d'habitation, à l'exception de ceux destinés au logement des personnes et de leur famille, dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- Les constructions à usage d'habitation prévues à l'alinéa précédent ne pourront être aliénées qu'en bloc avec l'Entreprise, hormis le cas où elles seraient acquises par une entreprise voisine qui les utiliserait en conformité de ce qui est dit ci-dessus.
- Les modes d'utilisation du sol prévus au décret 62-461 du 13 avril 1962 et repris à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme concernant les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de

démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés, dès lors qu'ils sont situés dans les marges de recul ou qu'ils sont visibles de l'extérieur de la zone.

- L'ouverture de carrières d'exploitation, les affouillements, exhaussements des sols, sauf s'il s'agit d'affouillements ou d'exhaussements nécessaires aux travaux de construction ou destinés à satisfaire des impératifs de plan de masse.
- Les activités exclusives de vente aux particuliers.
- La pratique du camping et du caravanning, sauf à titre provisoire pendant la durée de la construction.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondation de caves :

- les caves enterrées et sous-sols.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)

Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage de ces linéaires entraîne une replantation d'essences locales sur une distance équivalente.
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et aucun obstacle ne doit venir en obstruer le tracé. En conséquence, des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (celui-ci peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours existants devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Dispositions relatives à la prise en compte des zones humides

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.
---	---

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis au sein de la zone UE :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux ;
- Les constructions et installations ainsi que leurs aménagements et leurs extensions à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, de centre de congrès et d'exposition et les cuisines dédiées à la vente en ligne sont admises dans la mesure où (cumulatifs) :
 - 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 et à la tranquillité publique ainsi qu'au site.
- La restauration de type cantines ou restaurants d'entreprises sont autorisés.
- Les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou à des stations-services sont autorisés à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les aménagements ayant pour objet la rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou s'ils participent à un aménagement paysager ;
- Les laboratoires d'essais, de recherches ou d'études sont autorisés.
- Les établissements à usage d'activités industrielles comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) sont autorisés dans la mesure où :
 - o ils satisfont à la législation en vigueur les concernant,
 - o qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les panneaux photovoltaïques.

Sont admis au sein du sous-secteur UEn :

- Les constructions à usage de bureaux,
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre,
- Les équipements d'infrastructures,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Sont admis au sein du sous-secteur UE1 :

- Les établissements soumis à déclaration ou autorisation d'établissement classé, sous réserve de l'autorisation de localisation et d'ouverture d'activité délivrée par l'autorité administrative compétente, sauf s'il s'agit d'installations particulièrement nuisibles tant par les émanations, le bruit, les fumées, les poussières, etc... que dangereuses pour le voisinage ou qui seraient préjudiciables à l'organisation de la défense du territoire,
- Les cantines ou restaurants d'entreprise et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaire au bon fonctionnement des entreprises,

- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, bâtiments, installations et services généraux de la zone.

Sont admis au sein du sous-secteur UE2 :

- Les constructions industrielles, artisanales, de négoce ou de service.
- Les bureaux ou sièges sociaux.
- Les établissements soumis à déclaration, sous réserve de l'autorisation de localisation et d'ouverture d'activité délivrée par l'autorité administrative compétente, sauf s'il s'agit d'installations particulièrement nuisibles tant par les émanations, le bruit, les fumées, les poussières, etc. que dangereuses pour le voisinage ou qui seraient préjudiciables à l'organisation de la défense du territoire.
- Les cantines ou restaurants d'entreprise et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaire au bon fonctionnement des entreprises.
- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, bâtiments, installations et services généraux de la zone.
- Les commerces et leurs annexes liés ou non aux activités de la zone.
- Les équipements de restauration et d'hébergement.

Sont admis au sein du sous-secteur UE3 :

- Les constructions et les entrepôts industriels, commerciaux, artisanaux.
- Les bureaux ou sièges sociaux, les laboratoires d'essais, de recherche ou d'études.
- Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sous réserve de l'autorisation de localisation et d'ouverture d'activité délivrée par l'autorité administrative compétente, sauf s'il s'agit d'installations particulièrement nuisibles tant par les émanations, le bruit, les fumées, les poussières, etc... que dangereuses pour le voisinage ou qui seraient préjudiciables à l'organisation de la défense du territoire.
- Les cantines ou restaurants d'entreprise et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaire au bon fonctionnement des entreprises.
- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, bâtiments, installations et services généraux de la zone.
- Les commerces et leurs annexes liés ou aux activités de la zone et aux besoins de toutes natures de leurs occupants non soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Urbanisme Commercial, sous réserve du respect de l'interdiction reprise à l'article 1.
- Les équipements de restauration et d'hébergement liés à l'activité de la zone et aux besoins de toutes natures du personnel.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

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

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas

(linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)	d'impossibilité technique) par une plantation équivalente. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
---	---

1.2.1. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Les emprises au sol est mentionnée dans le tableau ci-dessous :

	UE, UEn, UEc, UE1, UE2, UE3
Emprise au sol autorisée	L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ne doit pas dépasser 80% de l'unité foncière (les espaces de stationnement perméables n'entrant pas dans le calcul). Pour la destination Commerces et activités de service, notamment pour le centre commercial de Flers-en-Escrebieux, les constructions ne peuvent avoir une surface de plancher inférieure à 450m², qu'elles soient isolées ou dans un ensemble commercial. Seules les galeries marchandes adossées aux hypermarchés sont autorisées à accueillir des commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m², conformément au volet artisanal et commercial du SCoT du Grand Douaisis. Pour la destination Commerces et activités de service, les constructions sont limitées à 2250m² de surface de plancher conformément au DAAC du SCoT du Grand Douaisis. Dans les zones économiques communautaires existantes à la date d'approbation du SCoT, les implantations peuvent se faire dans la limite maximale de 750 m² de surface de plancher. Lorsqu'il s'agit d'un commerce directement rattaché à une activité artisanale ou de production (ex : showroom) en zone économique communautaire, la surface de vente ne doit pas dépasser 300 m². L'extension de bâtiment à vocation commerciale en zones économiques communautaires n'est autorisée qu'au sein de la parcelle occupée par le projet existant et dans la limite de 15% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT, sur la durée de mise en œuvre du SCoT.

Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe :

- l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

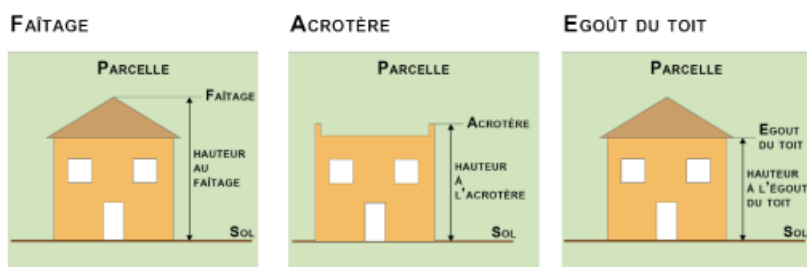
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée au point le plus haut, en excluant les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures, et par rapport au terrain naturel avant aménagement.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur au faitage du bâtiment principal.

Les bâtiments publics et les installations d'intérêt général échappent aux dispositions définies dans le tableau ci-dessous.

	UE, UEn	
Habitations individuelles	R+1+C	R+1+C
Autres destinations	12 m à l'acrotère	12 m à l'acrotère
Extensions	La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.	



	UEc, UE1, UE3	UE2
Habitations individuelles	R+1+C	La hauteur mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder 10 m par rapport au niveau du terrain naturel.
Autres destinations	12 m à l'acrotère	

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de 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, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 3) Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, ces dispositions ne s'appliquent qu'à l'une des deux voies, celle par laquelle se fait l'accès au bâtiment. Le long de l'autre voie, les constructions devront être implantées à minimum 1 mètre de l'alignement.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol 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) Hors des agglomérations, soit en dehors des panneaux d'agglomération (EB 10 et EB20), l'implantation des constructions nouvelles doit préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :
 - 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
 - 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
 - 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie, Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

A. Dispositions particulières aux sous-secteurs :

L'implantation des constructions pourra se faire :

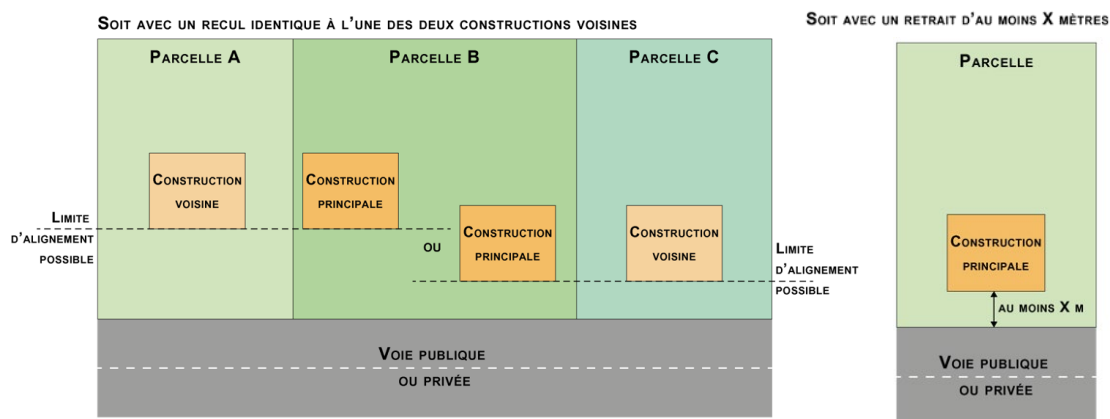
	UE, UEc, UEn, UE2, UE3	
Habitations	- Soit à l'alignement (ou à la ligne de recul qui s'y substitue) - Soit à l'alignement de la construction voisine - Soit avec un retrait de 5m. En cas de réalisation d'un garage en retrait, celui-ci devra respecter un recul de 3m minimum.	
Autres	Un retrait de 5m minimum.	Avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieure à 3 m.

UE1

Un retrait de 5m minimum.

Distance portée à :

- 50 m par rapport à l'axe de la LACRA pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement.
- 40 m pour les constructions destinées à tout autre usage.
- 15 m par rapport à l'alignement sur la déviation de la RD120 et la bretelle de liaison entre cette dernière et la LACRA.



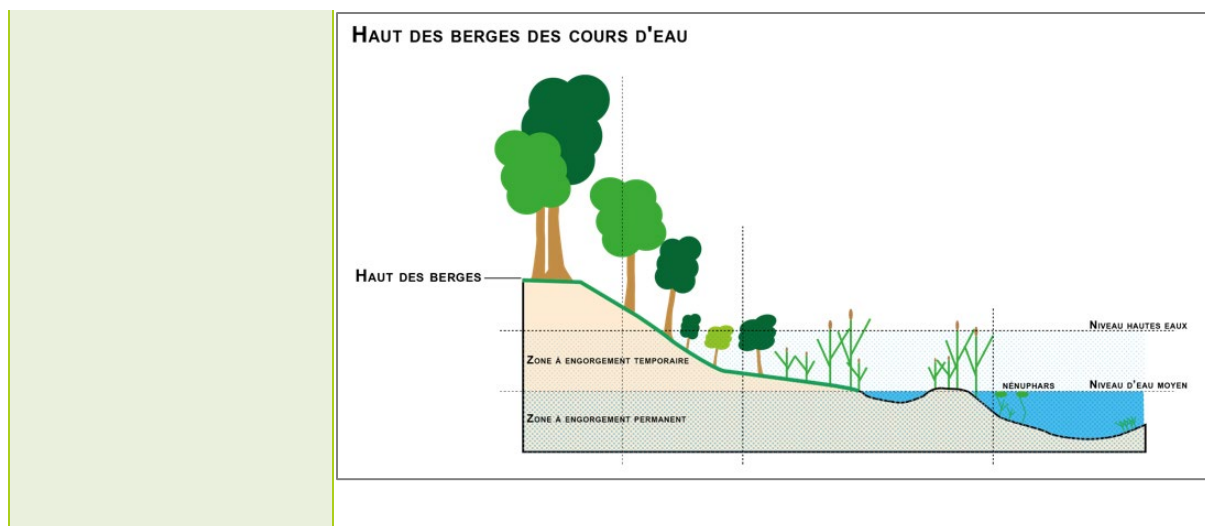
En sus, pour les sous-secteurs UE, un recul de 10m minimum devra être observé depuis la voie ferrée, pour l'édifice de toute construction.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des cours d'eau et des hauts de berge des fossés.



2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite, 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.

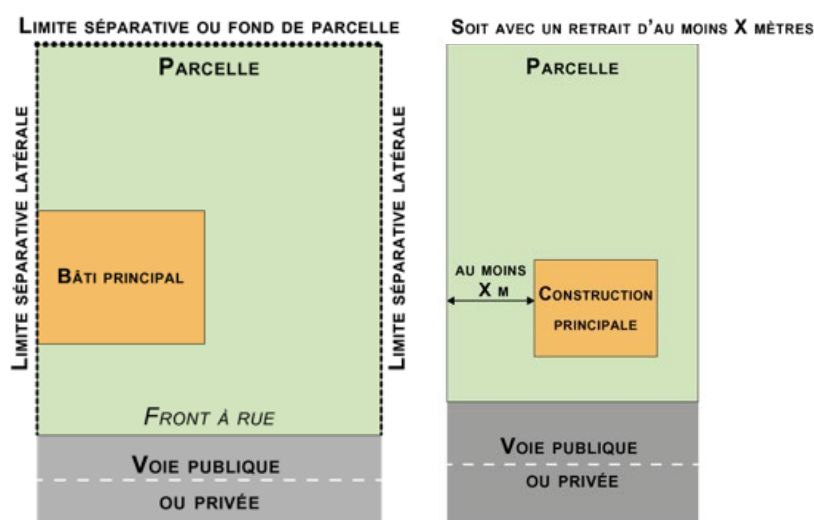
B. Dispositions particulières aux sous-secteurs :

L'implantation des constructions pourra se faire :

	UE, UE2, UE3	
Habitations	- En limite - Avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieur à 3m.	
Autres	- Avec retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieur à 3m.	- Avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieur à 5m minimum.

		Un retrait de 10m par rapport aux limites de zones urbaines devra être observé.
--	--	---

UE1
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$) et jamais inférieure à 5m. Toutefois la construction de bâtiments en limite de parcelle est autorisée. Dans ce cas, la construction qui sera réalisée sur la parcelle mitoyenne devra s'adosser audit bâtiment réalisé antérieurement et être de hauteur sensiblement égale. Des mesures seront prises pour éviter la propagation éventuelle des incendies (murs coupe-feu).



2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect 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 des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),

B. Dispositions particulières

	UE, UEn, UEc, UE1, UE2, UE3
Aspect extérieur des constructions	Concernant les couvertures apparentes, il est interdit d'utiliser des matériaux ondulés ainsi que du papier goudronné. Le bac acier est autorisé. Les constructions devront être intégrées dans le paysage et dans leur environnement immédiat.

2.2.2. CLOTURES

A. Principe général

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Pour ce faire, à l'intersection d'au moins deux voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas la hauteur maximale de 0,80m.

Sont interdits, en façade :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton brut...
- Les clôtures pleines ou ajourées en béton non peints.
- L'association de matériaux hétéroclites ou d'imitation
- Les plaques de fibrociment
- Les palplanches

Sont interdits, en limite séparative et fond de jardin :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton brut...
- L'association de matériaux hétéroclites ou d'imitation
- Les plaques de fibrociment
- Les palplanches

B. Dispositions particulières

UE, UEn, UEc, UE1, UE2, UE3
Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.
Les clôtures devront être réalisées à l'aide de grillage doublé ou non d'une haie d'essence locale, sauf si cela ne permet pas d'assurer la sécurité du site.

En sus, seuls sont autorisés, dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondation de caves :

- les dispositifs à claire-voie (grilles, grillages...)
- les haies végétales d'essences locales

Dispositions relatives à la prise en compte des zones humides	
Dans les zones humides identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions devront également respecter les exigences législatives en vigueur en ce qui concerne la production photovoltaïque.

2.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, seront d'essence locale (cf. liste des essences locales jointe en annexe du présent règlement).

UE, UEn, UEc, UE2, UE3
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige (minimum 1,80m à la plantation).
Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, et les revêtements utilisés devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UE1

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Chaque acquéreur devra prendre en charge l'entretien des plantations réalisées par l'aménageur en limite de chaque parcelle, notamment en ce qui concerne les noues. Il est ici rappelé que bien qu'elle fasse partie de l'unité foncière cédée à l'acquéreur, l'emprise des noues ne pourra en aucun cas être située à l'intérieur de la zone éventuellement clôturée et devra donc bénéficier de chaque instant d'un accès possible à partir du domaine public. L'entretien desdites noues au droit des limites de la parcelle cédée reste cependant à la charge de l'acquéreur de la parcelle concernée, et sera assuré par l'association syndicale des propriétaires. Par ailleurs, les espaces libres, plantés et engazonnés, doivent couvrir au minimum 10% de la superficie de chaque terrain.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)

Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

Dans le cadre de plantation de peupleraies, un recul de 8m devra être observé par rapport au cours d'eau.

2.2. Stationnement

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 à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Nombre de places minimum exigé :

	UE, UEn, UEc, UE1, UE2, UE3
Habitation	<u>Dans le cas d'une nouvelle construction</u> : il est exigé 1 place de stationnement par logement minimum (garage compris)
Autres	Sur chaque terrain, 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 la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
Cycles	Pour les immeubles de bureaux, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert, ne pouvant être inférieur à 5m ² . Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière.

*

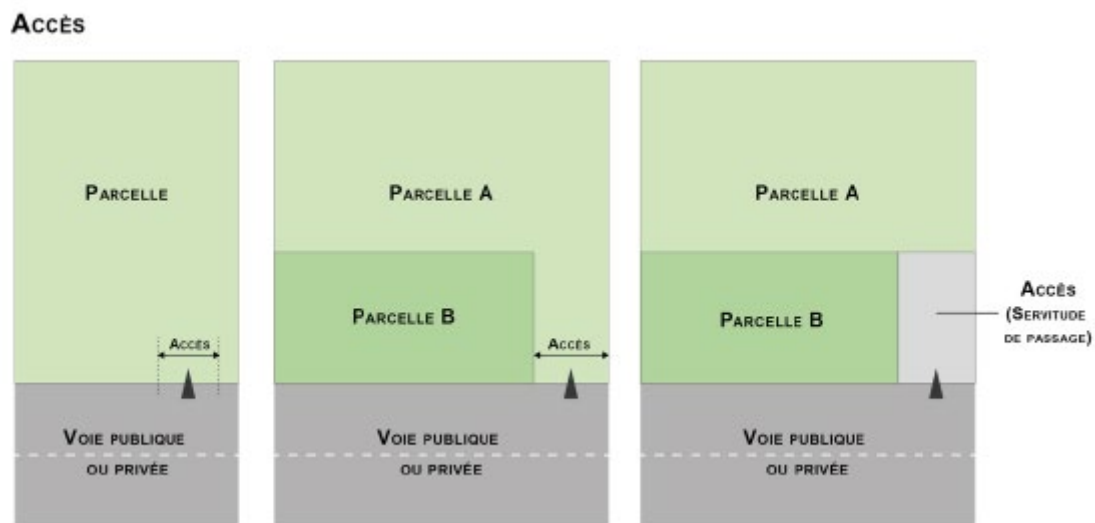
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCÈS

Définition :

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



Configuration :

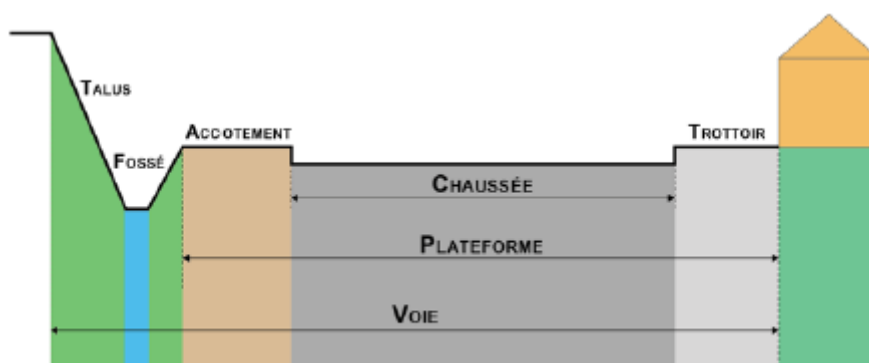
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.
- Les groupes de plus de trois garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.1.2. VOIRIE

Définition :

Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- 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.



Configuration :

- Les voiries devront être réalisées avec des matériaux garantissant la préservation de la qualité et la quantité des eaux souterraines.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5m.
- En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération, ...) ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues... Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation, à vocation économique divisée en sous-secteurs :

- **Le sous-secteur 1AUe1** correspondant au développement de l'entreprise Clôtures et Portails du Douaisis ;
- **Le sous-secteur 1AUe2**, qui correspond au développement de l'entreprise TPL ;
- **Le sous-secteur 1AUe3**, qui correspond à une zone de développement dans le secteur de Belleforière, dans le prolongement de la Z.A.C de Belleforière ;
- **Le sous-secteur 1AUe4**, qui correspond à une zone de développement de la Z.A.C de Lauwin-Park.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Risques :

La zone 1AUe est concernée par :

- **Un risque d'inondation par débordements de nappe et inondations de cave** : Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque moyen et fort de retrait-gonflement des argiles** : Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).
- **Des voiries bruyantes (1 à 4)** : Le pétitionnaire est invité à respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.
- **Une canalisation de transports de matières dangereuses (gaz naturel)** : Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la servitude correspondante.
 - **Servitude I3 et I1** relative aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

GRTgaz
Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maîtrise des Risques Industriels
Boulevard de la République
BP 34
62232 Annezin
Téléphone : 03.21.64.79.29

- **Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre** : Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- **Le risque sismique (niveau faible)** : Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

Outils réglementaires :

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.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	1AUe1	1AUe2	1AUe3	1AUe4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacle	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé

	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions	Non autorisé	Autorisé sous conditions	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Autorisé sous conditions
	Entrepôt	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Bureaux	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone 1AUe :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés non liés à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, (y compris les aménagements ayant pour objet la rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou s'ils participent à un aménagement paysager.
- La création d'étangs
- Toute implantation d'activités, de services ou commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO et autre).

Sont interdits, dans le sous-secteur 1AUe1 :

- La création d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les hébergements ;
- L'artisanat et les commerces de détail, la restauration, les hébergements hôteliers et touristiques et les cinémas ;
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les équipements sportifs ;
- Les industries ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont interdits, dans le sous-secteur 1AUe2 :

- La création d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les hébergements ;
- Les commerces et activités de service ;

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les industries ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont interdits, dans le sous-secteur 1AUe3 :

- La création d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les hébergements ;
- L'artisanat et les commerces de détail, la restauration, les commerces de gros, les hébergements hôteliers et touristiques, les cinémas ;
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les équipements sportifs ;
- Les industries ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont interdits, dans le sous-secteur 1AUe4 :

- Les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les bâtiments et installations agricoles,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne correspondant pas au caractère de la zone et non prévues à l'article suivant,
- Les éoliennes.
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondation de caves :

- les caves enterrées et sous-sols.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions, pour l'ensemble des sous-secteurs :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux. Les extensions et les annexes sont autorisées dans ce cas de figure.
- La création et l'extension d'entrepôts sous réserve de ne pas générer de nuisances par rapport à la zone urbaine.

- Les bureaux sont autorisés sous réserve d'être nécessaire à l'activité existante.
- Les panneaux photovoltaïques.

Sont admis sous conditions, au sein des sous-secteurs 1AUe1 :

- Les constructions et installations ainsi que leurs aménagements et leurs extensions à destination des commerces de gros, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipements recevant du public sont admises dans la mesure où (cumulatifs) :
 - 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 et à la tranquillité publique ainsi qu'au site.

Sont admis sous conditions, au sein du secteur 1AUe2 :

- Les constructions et installations ainsi que leurs aménagements et leurs extensions à destination d'entrepôts, de bureaux sont admises dans la mesure où (cumulatifs) :
 - 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 et à la tranquillité publique ainsi qu'au site.

Sont admis sous conditions, au sein du sous-secteur 1AUe3 :

Les constructions et installations ainsi que leurs aménagements et leurs extensions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'équipements recevant du public sont admises dans la mesure où (cumulatifs) :

- 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 et à la tranquillité publique ainsi qu'au site.

Sont admis sous conditions, au sein du sous-secteur 1AUe4 :

- Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place, qu'ils soient masqués et qu'ils respectent la législation en vigueur.
- La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques.

1.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Les emprises au sol sont mentionnées ci-dessous :

Au sein des sous-secteurs 1AUe1 et 1AUe2 :

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ne doit pas dépasser 80% de l'unité foncière (les espaces de stationnement perméables n'entrant pas dans le calcul).

En sus, au sein du sous-secteur 1AUe1 :

Pour la destination Commerces et activités de service, les constructions sont limitées à 2250 m² de surface de plancher conformément au DAAC du SCoT du Grand Douaisis.

Au sein du sous-secteur 1AUe3 :

Dans les zones économiques communautaires existantes à la date d'approbation du SCoT, les implantations peuvent se faire dans la limite maximale de 750 m² de surface de plancher. Lorsqu'il s'agit d'un commerce directement rattaché à une activité artisanale ou de production (ex : showroom) en zone économique communautaire, la surface de vente ne doit pas dépasser 300 m².

L'extension de bâtiment à vocation commerciale en zones économiques communautaires n'est autorisée qu'au sein de la parcelle occupée par le projet existant et dans la limite de 15% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT, sur la durée de mise en œuvre du SCoT.

Au sein du sous-secteur 1AUe4 :

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 85% de la surface de l'unité foncière. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne sont pas comptés dans les surfaces imperméabilisées.

Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe :

- l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

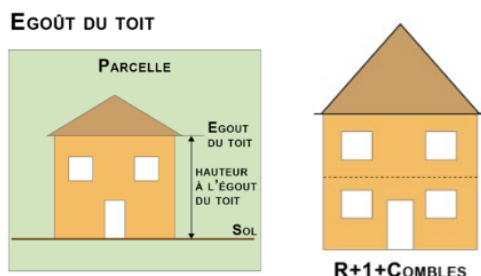
La hauteur est calculée au point le plus haut, en excluant les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures, et par rapport au terrain naturel avant aménagement.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage du bâtiment principal.

Les bâtiments publics et les installations d'intérêt général échappent aux dispositions définies dans le tableau ci-dessous.

	1AUe1	1AUe2	1AUe3	1AUe4
Habitations individuelles	R+1+C	R+1+C	R+1+C	R+1 ou R+1+C
Autres destinations	6m à l'égout	6m à l'égout	La hauteur mesurée à	Hauteur absolue : 15

			l'égout du toit ne pourra excéder 10 m par rapport au niveau du terrain naturel.	mètres au faîtage
--	--	--	--	-------------------



2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

B. Généralités :

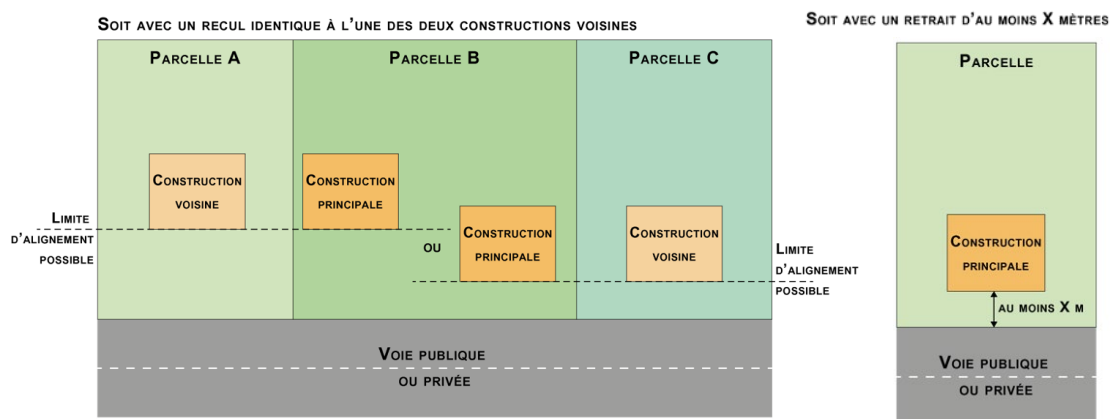
- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de 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, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 3) Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, ces dispositions ne s'appliquent qu'à l'une des deux voies, celle par laquelle se fait l'accès au bâtiment. Le long de l'autre voie, les constructions devront être implantées à minimum 1 mètre de l'alignement.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol 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.

B. Dispositions particulières aux sous-secteurs :

L'implantation des constructions pourra se faire :

	1AUe1, 1AUe2, 1AUe3	1AUe4
Habitations	- Soit à l'alignement (ou à la ligne de recul qui s'y substitue) - Soit à l'alignement de la construction voisine - Soit avec un retrait de 5m. En cas de réalisation d'un garage en retrait, celui-ci devra respecter un recul de 3m minimum.	- Soit à l'alignement (ou à la ligne de recul qui s'y substitue) - Soit à l'alignement de la construction voisine - Soit avec un retrait de 5m. En cas de réalisation d'un garage en retrait, celui-ci devra respecter un recul de 3m minimum.

Autres	Avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieur à 5m	L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera : • 30 m par rapport à l'axe de la RD 621 • 5 m par rapport aux limites des autres voies. Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent être implantés en limite d'emprise des voies ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.
--------	---	--

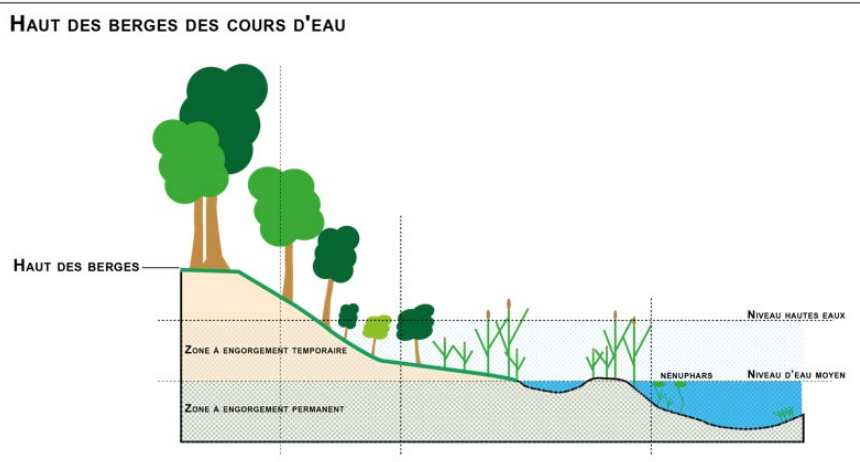


Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des cours d'eau et des hauts de berge des fossés.



2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

Concernant les secteurs 1AUe1, 1AUe2, 1AUe3 :

1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

Concernant les secteurs 1AUe1, 1AUe2, 1AUe3 et 1AUe4 :

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite, 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.

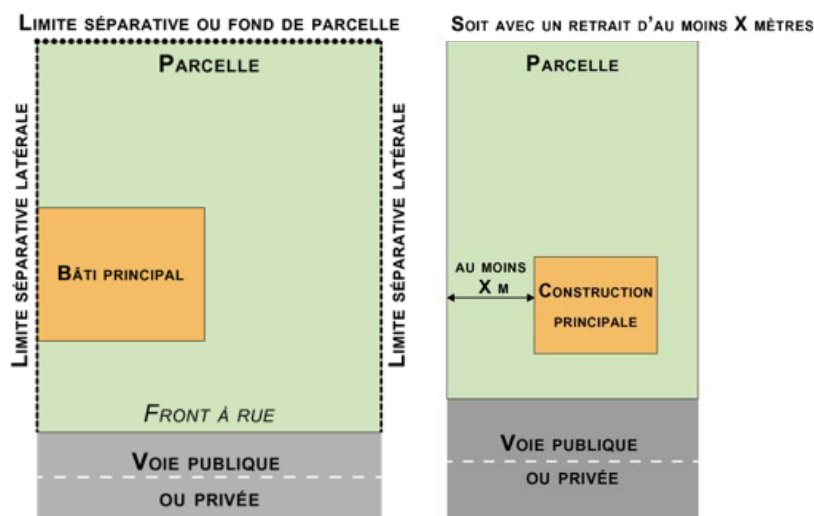
Concernant le secteur 1AUe4 :

3) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

B. Dispositions particulières aux sous-secteurs :

L'implantation des constructions pourra se faire :

	1AUe1	1AUe2	1AUe3	1AUe4
Habitations	- En limite - Avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieur à 3m minimim.			
Autres	Un retrait de 15m minimal devra être observé par rapport aux limites de zones urbaines.	Non réglementé	Non réglementé	Le recul minimum de tout point du bâtiment par rapport à la limite de propriété est de 8 m.



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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Au sein du sous-secteur 1AUe4,

Les constructions édifiées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de manière à respecter la condition suivante :

- Une distance suffisante doit être maintenue entre deux bâtiments non contigus afin de permettre l'entretien des marges d'isolement, l'accès aux façades, ainsi que le passage et l'intervention des engins de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect 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 des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),

B. Dispositions particulières

	1AUe1, 1AUe2, 1AUe3
Aspect extérieur des constructions	Concernant les couvertures apparentes, il est interdit d'utiliser des matériaux ondulés ainsi que du papier goudronné. Le bac acier est autorisé. Les constructions devront être intégrées dans le paysage et dans leur environnement immédiat. Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale.
	1AUe4

	En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit pas porter atteinte au site, toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière. • Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ; • Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessus. • Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager. • Les postes électriques seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériau, coloris). • Les couvertures apparentes en matériau ondulé, en papier goudronné, en bac acier galvanisé sont interdites. Les toitures seront cohérentes avec le parti architectural retenu pour la construction.
--	--

2.2.2. CLOTURES

A. Principe général

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Pour ce faire, à l'intersection d'au moins deux voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas la hauteur maximale de 0,80m.

Sont interdits, en façade :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton brut...
- Les clôtures pleines ou ajourées en béton non peints.
- L'association de matériaux hétéroclites ou d'imitation
- Les plaques de fibrociment
- Les palplanches

Sont interdits, en limite séparative et fond de jardin :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton brut...
- L'association de matériaux hétéroclites ou d'imitation
- Les plaques de fibrociment
- Les palplanches

B. Dispositions particulières

1AUe1, 1AUe2, 1AUe3
Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité. Les clôtures devront être réalisées à l'aide de grillage doublé ou non d'une haie d'essence locale, sauf si cela ne permet pas d'assurer la sécurité du site.
1AUe4
Toute haie plantée en limite de parcelle, le sera dans une bande de 0 à 3 mètres à compter de la limite séparative. Cette haie sera entretenue et maintenue à une hauteur fixe de 2 mètres (maximum). Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. D'autres types de clôtures sont autorisés s'ils sont justifiés pour des raisons de surveillance, gardiennage, de sécurités, ...

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions devront également respecter les exigences législatives en vigueur en ce qui concerne la production photovoltaïque.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, seront d'essence locale (cf. liste des essences locales jointe en annexe du présent règlement).

1AUe1, 1AUe2, 1AUe3
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige (minimum 1,80m à la plantation). Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, et les revêtements utilisés devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
1AUe4
- La plantation d'essences végétales locales est recommandée. - Les espaces verts représentent au minimum 15% de la surface de l'unité foncière. - L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné.

- Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.
- Ces espaces plantés seront composés de :
 - Un arbre tige pour 100 m² d'espaces verts avec un minimum de 10 arbres tiges par unité foncière.
 - Et un minimum de 20% (compris les espaces préalablement plantés par l'aménageur) de la surface espace vert plantés d'arbustes.

Le reste de la surface espace vert sera au minimum engazonné.
- Chaque unité foncière sera entourée par une bande plantée ou engazonnée d'une largeur minimum de 3 mètres : bande d'espace vert de recul avant toute surface imperméabilisée à l'exception des limites de voiries où la bande plantée est située à l'extérieur de la haie.

2.4. Stationnement

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 à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Nombre de places minimum exigé :

	1AUe,1AUe2, 1AUe3
Habitation	<u>Dans le cas d'une nouvelle construction</u> : il est exigé 1 place de stationnement par logement minimum (garage compris)
Autres	Sur chaque terrain, 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 la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
Cycles	Pour les immeubles de bureaux, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert, ne pouvant être inférieur à 5m ² . Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière.
	1AUe4
	Pour les entreprises dont l'activité génère une attente de camion la nuit, une aire d'attente suffisante doit être créée sur la parcelle privative.
Habitation	2 places minimum par logement, garage compris.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	<u>Bureau</u> : Une place de stationnement pour 60m ² de surface de plancher. <u>Autres sous destination des secteurs secondaires ou tertiaire : industrie, entrepôt</u> : Une place de stationnement pour 200m ² de surface de plancher.
Toute autre destination ou sous-destination	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.

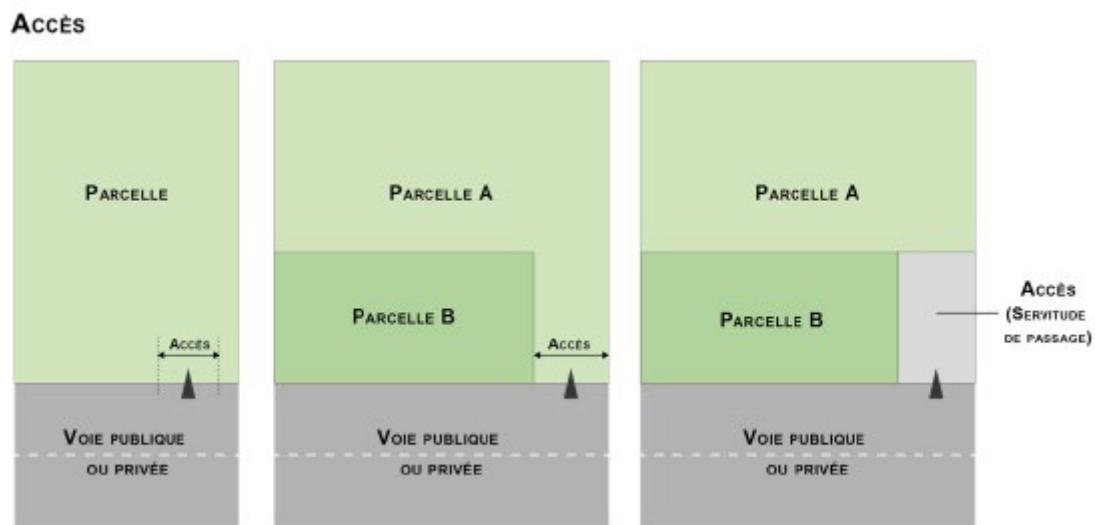
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCÈS

Définition :

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



Configuration :

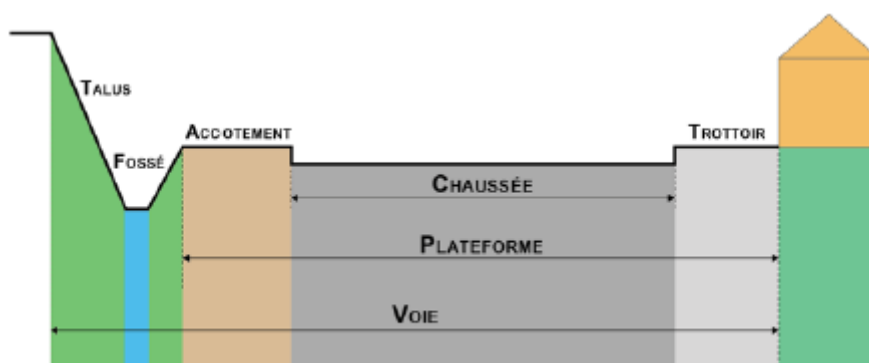
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.
- Les groupes de plus de trois garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.1.2. VOIRIE

Définition :

Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- 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.



Configuration :

- Les voiries devront être réalisées avec des matériaux garantissant la préservation de la qualité et la quantité des eaux souterraines.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5m.
- En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération, ...) ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues... Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la Zone

La zone agricole (A) est une zone exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.

Cette zone comprend un sous-secteur :

- **Le sous-secteur Ae1**, qui correspond à une emprise commerciale.

Risques :

La zone A est concernée par :

- **Un risque d'inondation par débordement de nappe et d'inondation de caves** : Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un site CASIAS, potentiellement pollués** : Le pétitionnaire est invité à s'assurer de la compatibilité du site avec l'usage prévu et de définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.
- **Un risque faible à fort de retrait-gonflement des argiles** : Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Des voiries bruyantes (1 à 4)** : Le pétitionnaire est invité à respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.
- **Les servitudes** :
 - **I3 et I1** relative aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

GRTgaz
Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maîtrise des Risques Industriels
Boulevard de la République
BP 34
62232 Annezin
Téléphone : 03.21.64.79.29

- **I4** relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
- **EL11** relative aux interdictions d'accès aux autoroutes, routes express et déviations d'agglomération

- Une canalisation de transports de matières dangereuses (gaz naturel et produits chimiques) : Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la servitude correspondante.

Outils règlementaires :

La zone est concernée par :

- Des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.
- Des linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Des cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	A	Ae1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole (dont les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole)	Autorisé	Non autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement (logements de fonction, extensions et annexes pour les constructions à usage d'habitation)	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé	Non autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions (L.311-1 code rural)	Non autorisé
	Restauration	Autorisé sous conditions (L.311-1 code rural)	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Non autorisé	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions (L.311-1 code rural)	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier	Non autorisé	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé	Non autorisé

	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions (L.311-1 code rural)	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	Autorisé sous conditions (L.151-11 code de l'urbanisme)	Non autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacle	Non autorisé	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé	Non autorisé
	Bureau	Autorisé sous conditions (L.311-1 code rural)	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisés	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisés	Non autorisés

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) **Sont interdits, dans toute la zone A et dans l'ensemble des sous-secteurs :**

- Toutes les utilisations, occupations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article suivant.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondation de caves :

- les caves enterrées et sous-sols.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)</i>	
Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et aucun obstacle ne doit venir en obstruer le tracé. En conséquence, des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (celui-ci peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage de ces linéaires entraîne une replantation d'essences locales sur une distance équivalente.
Cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours existants devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, sont admis sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :
 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi que les annexes.
 - Les constructions à usager d'habitation, leurs extensions et annexes, nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est nécessaire pour l'exploitation sauf contraintes techniques justifiées (par exemple présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural :
 - Les centres équestres, hors activités de spectacle, les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
 - Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implanté sur une exploitation en activité,
 - Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
 - Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - Les locaux de conditionnement des produits agricoles de l'exploitation,
 - Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, « *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de type « ouvrages du réseau public de transport d'électricité » sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 40 m² pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.
- Le développement des panneaux photovoltaïques sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11 du code de l'urbanisme).

Dans le sous-secteur Ae1, sont admis sous conditions :

- Le changement de destination
- Les aménagements liés au stationnement

En sus, il est fait application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;*
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal 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 végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

1.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Les emprises au sol autorisées sont mentionnées, par sous-secteurs, dans le tableau ci-dessous :

	A	Ae1
Emprise au sol autorisée	Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol des extensions est limitée à 50 m ² et celle des annexes à 30 m ² , ces valeurs constituant des emprises maximales autorisées, qu'elles soient réalisées en une seule fois ou cumulées dans le temps.	Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol des extensions est limitée à 30 m ² et celle des annexes à 20 m ² , ces valeurs constituant des emprises maximales autorisées, qu'elles soient réalisées en une seule fois ou cumulées dans le temps.

Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe :

- l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

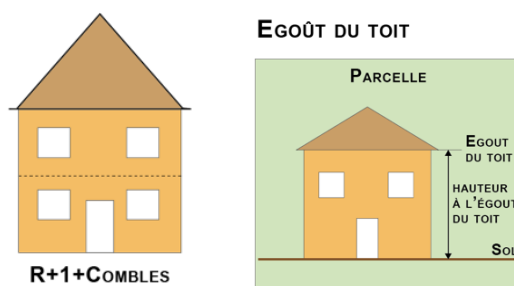
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée au point le plus haut, en excluant les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures, et par rapport au terrain naturel avant aménagement.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur au faitage du bâtiment principal.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3 m à l'égout.

	A	Ae1
Habitations individuelles	R+1+C	La hauteur des constructions à usage d'habitation existantes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal existant, sans pouvoir dépasser un maximum de 6,5 m à l'égout et R+1 sans combles aménageables.
Bâtiments agricoles	15m à l'égout	
Autres destinations autorisées (sous conditions)	10m à l'égout	



La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif de type « ouvrages de réseau public de transport d'électricité » dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée 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

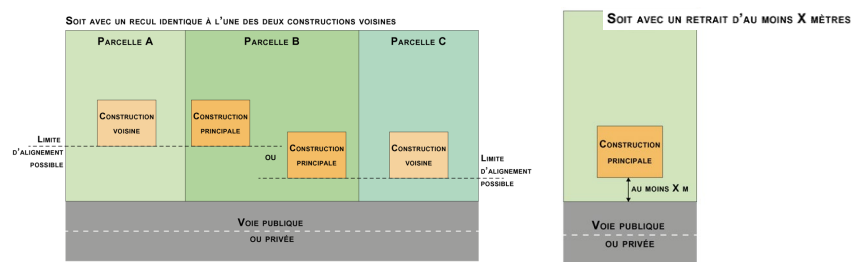
propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- 4) Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, ces dispositions ne s'appliquent qu'à l'une des deux voies, celle par laquelle se fait l'accès au bâtiment. Le long de l'autre voie, les constructions devront être implantées à minimum 1 mètre de l'alignement.

B. Dispositions particulières aux sous-secteurs :

L'implantation des constructions pourra se faire :

	A	Ae1
Habitations	- Soit à l'alignement (ou à la ligne de recul qui s'y substitue) - Soit avec un retrait de 5m. En cas de réalisation d'un garage en retrait, celui-ci devra respecter un recul de 3m minimum.	/
Bâtiments agricoles	- Avec un retrait de 10m minimum.	/
Autres destinations autorisées (sous conditions)	- Avec un retrait de 5m minimum.	/
Routes départementales	- Avec un retrait de 25m minimum. Ce retrait ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.	/

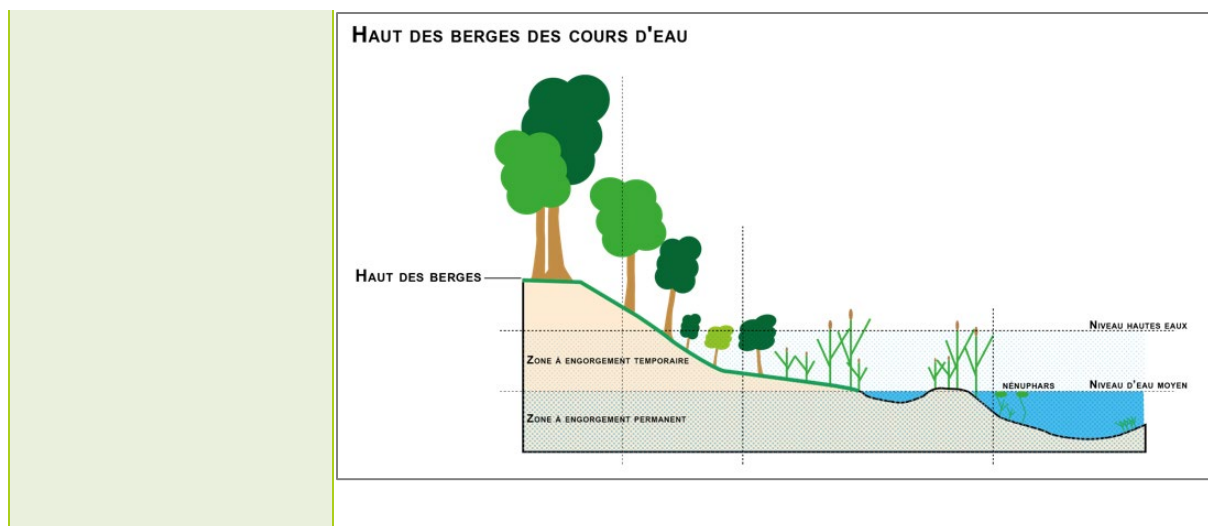


Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des cours d'eau et des hauts de berge des fossés.



2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

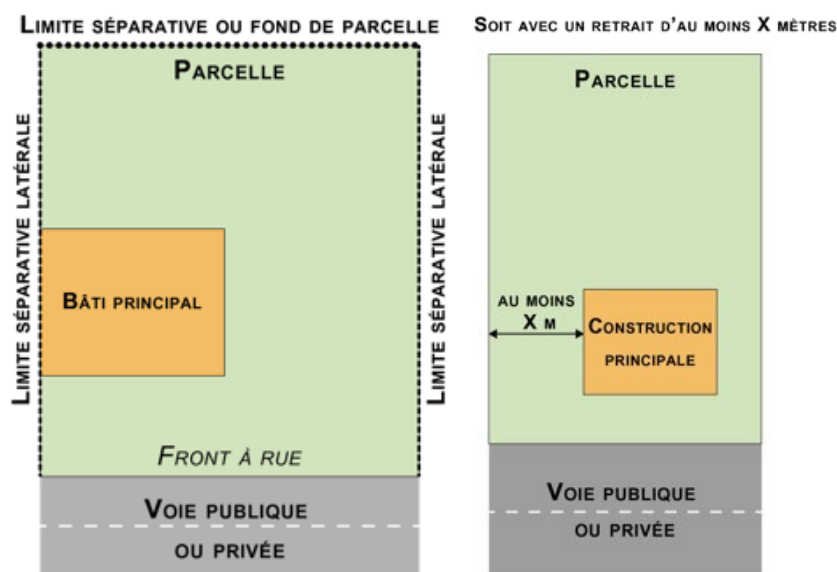
Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

B. Dispositions particulières aux sous-secteurs :

L'implantation des constructions pourra se faire :

	A	Ae1
Habitations	- En limite - Avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieur à 3m minimum.	/
Bâtiments agricoles	- En limite - Avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieur à 3m minimum.	/
Autres destinations autorisées (sous conditions)	- Avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout) de la construction projetée, ne pouvant être inférieur à 3m minimum.	Non réglementé
Limite de zone U et 1AU	- Les constructions, installations et dépôts devront respecter un	/

	recul minimum de 10m par rapport aux limites de zones U et 1AU.	
--	---	--



2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

La distance entre les annexes et la construction principale ne doit pas dépasser 50 m.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs de vulnérabilité de la nappe, il est recommandé de favoriser la performance environnementale des constructions (écomatériaux, recours aux énergies renouvelables et de récupération...).

Sont interdits au sein de la zone A :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- Les constructions précaires (wagon, baraquements, autobus, et toute autre installation similaire)
- Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération.

B. Dispositions particulières

	A
Aspect extérieur des constructions	Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. Il en va de même pour les ouvrages techniques divers qui devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux et revêtements). Les citernes de mazout ou de gaz liquide doivent être implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la rue ou de l'espace public, ou elles doivent être masquées par une haie végétale ou un dispositif ayant vocation à les dissimuler. Pour les constructions à vocation d'habitat : Le revêtement des constructions d'habitation doit respecter les modèles locaux afin d'assurer une bonne intégration paysagère (qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de rénovation de l'existant) : - L'aspect de la brique, - L'aspect des tuiles. En ce qui concerne le revêtement des constructions et les menuiseries, les gammes de couleurs privilégiées sont le rouge, le gris, le beige, le blanc, l'ocre et le noir. Les caissons de volet roulant doivent être placés à l'intérieur. Dans le cadre d'une rénovation ou d'une impossibilité technique, ils peuvent être placés à l'extérieur, dissimulés derrière un habillage. Pour les autres constructions : Les constructions devront être parfaitement intégrées dans le site naturel.

	Ae1
Aspect extérieur des constructions	Non règlementé.

2.2.2. CLOTURES

A. Principe général

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Sont interdits, en façade :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton brut...
- Les clôtures pleines ou ajourées en béton non peints.
- L'association de matériaux hétéroclites ou d'imitation
- Les plaques de fibrociment
- Les palplanches

Sont interdits, en limite séparative :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton brut...
- L'association de matériaux hétéroclites ou d'imitation
- Les plaques de fibrociment
- Les palplanches

B. Dispositions particulières

A
La hauteur totale des clôtures (mur bahut compris) ne doit pas dépasser 2 mètres à l'alignement des voies et sur les marges de recul. En ce qui concerne les clôtures agricoles : <u>Elles pourront être constituées par :</u> - Murs pleins (uniquement en façade sur rue ou sur cour), - Dispositifs à claire-voie (grilles, grillages...), - Mur bahut ou muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. - Haie végétale d'essences locales. En ce qui concerne les clôtures autres qu'agricoles : <u>Elles pourront être constituées par :</u> - Haie végétale d'essences locales, doublée ou non de grille ou grillage, - Muret ou mur bahut de 0,8m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Celui-ci sera, de préférence, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

Ae1
La hauteur totale des clôtures (mur bahut compris) ne doit pas dépasser 2 mètres à l'alignement des voies et sur les marges de recul. <u>Elles pourront être constituées par :</u> - Haie végétale d'essences locales, doublée ou non de grille ou grillage, - Muret ou mur bahut de 0,8m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Celui-ci sera, de préférence, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, seront d'essence locale (cf. liste des essences locales jointe en annexe du présent règlement).

A
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige (minimum 1,80m à la plantation). Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

Ae1
Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)</i>	
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Dans le cadre de plantation de peupleraies, un recul de 8m devra être observé par rapport au cours d'eau.

2.4. *Stationnement*

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 à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Nombre de places minimum exigé :

	A	Ae1
Habitation	Pour tout logement créé, il est exigé 1 place de stationnement par logement minimum (garage compris)	/

Autres	Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour : - L'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, Le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
---------------	--

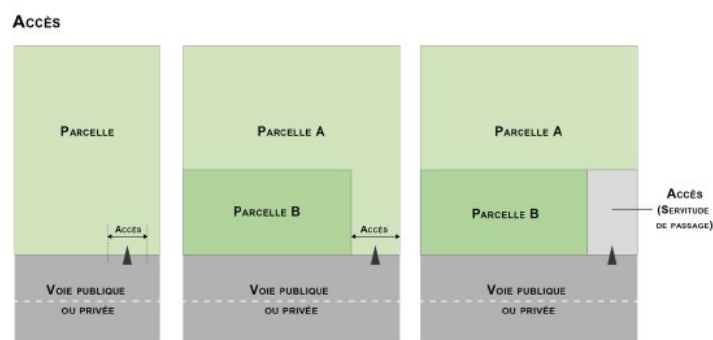
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

Définition :

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



Configuration :

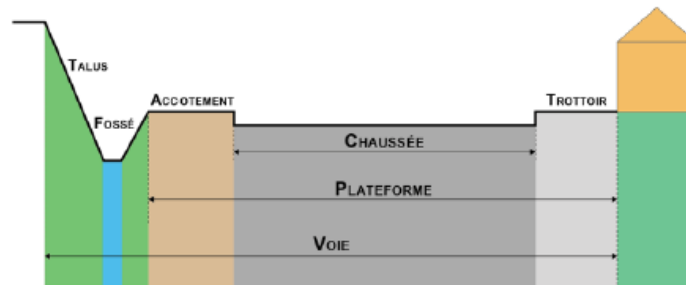
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

3.1.2. VOIRIE

Définition :

Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- 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.



Configuration :

- Les voiries devront être réalisées avec des matériaux garantissant la préservation de la qualité et la quantité des eaux souterraines.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5m.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération, ...) ou au plus près, par le biais de techniques alternatives

telles que tranchées d'infiltration, noues... Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

Cette zone comprend trois sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Nd**, qui correspond aux terrains pollués de la Cité Grammont,
- **Le sous-secteurs Npi**, qui correspond au périmètre de protection immédiat du champ captant de Flers-en-Escrebieux,
- **Le sous-secteur Npr**, qui correspond au périmètre de protection rapproché du champ captant de Flers-en-Escrebieux.

Risques :

La zone N est concernée par :

- **Un risque d'inondation par débordement de nappe et d'inondation de caves** : Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Des sites CASIAS, potentiellement pollués** : Le pétitionnaire est invité à s'assurer de la compatibilité du site avec l'usage prévu et de définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.
- **Un risque moyen à fort de retrait-gonflement des argiles** : Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Des périmètres immédiat et rapproché de protection des captages d'eau potable** : Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de l'arrêté en annexe du PLU afin que les prescriptions/recommandations soient prises en compte.
- **Le PPRT lié à la présence de l'industrie Nyrstar sur la commune limitrophe** : Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce PPRT, en annexe du PLU.
- **Des voiries bruyantes (1 à 4)** : Le pétitionnaire est invité à respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.
- **Une canalisation de transports de matières dangereuses (gaz naturel)** : Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la servitude correspondante.

- Les servitudes :

- **I3 et I1** relative aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

GRTgaz
Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maîtrise des Risques Industriels
Boulevard de la République
BP 34
62232 Annezin
Téléphone : 03.21.64.79.29

- **I4** relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité,
- **INT1** relative à la protection des cimetières,
- **A4** relative aux cours d'eaux,
- **T1** relative aux voies ferrées,
- **AC3** relative aux réserves naturelles et périmètres de protection et
- **PM3** relative aux plans de prévention des risques technologiques.

Outils réglementaires :

La zone est concernée par :

- **Des cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Des boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	N	Nd	Npi	Npr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autoriser sous conditions pour les extensions et annexes existantes	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Hébergement hôtelier	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	Autorisé sous conditions (L.151-11 code de l'urbanisme)	Non autorisé	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacle	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Bureaux	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Sont interdits, dans toute la zone N et tous les sous-secteurs :

- Toutes utilisations, occupations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article suivant.

2) En sus, sont interdits dans le sous-secteur Nd :

- Toute plantation susceptible d'entraîner une consommation humaine (potagers, arbres fruitiers...)

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par inondation de caves :

- les caves enterrées et sous-sols.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours existants devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
Boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	L'abattage ou l'arrachage de ces éléments est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. L'abattage ou l'arrachage devra faire l'objet d'une replantation équivalente.

Dispositions relatives à la prise en compte des zones humides

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage:	Il est également interdit de transformer l'état initial des zones humides et des cours d'eau par affouillement, drainage, exhaussement du sol, dépôt divers (sauf dans le cas de travaux de confortation de berges) ou par plantation de peupleraies
---	--

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N, sont admis sous conditions :

- La réalisation d'annexes et extensions pour les constructions à usage d'habitation existantes au moment de l'élaboration du PLU.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de type « ouvrages du réseau public de transport d'électricité » sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillement de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Dans le sous-secteur Nd, sont admis sous conditions :

- Le stockage et l'enfouissement des terres polluées provenant de la cité Grammont, sous réserve de conserver l'intégrité de la couverture de matériaux sains (placée au-dessus des matériaux pollués). En cas d'excavation et de reprise de matériaux pollués, la gestion des matériaux pollués devra respecter la législation en vigueur.

Dans les sous-secteurs Npi et Npr,

- Les constructions admises devront respecter les prescriptions de la servitude de protection du captage d'eau potable et les dispositions afférentes aux périmètres rapprochés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de type « ouvrages du réseau public de transport d'électricité » sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En sus, il est fait application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Cours d'eau et fossés à préserver au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme :	La continuité des cours d'eau et mares repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (espaces boisés)	Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

1.2.3. Mixité fonctionnelle

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions ne pourra excéder 30 m² au total, toutes opérations confondues, pour une même construction.

L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 30 m² au total, toutes opérations confondues, pour une même unité foncière.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions et annexes accolées des constructions à usage d'habitation ne pourront avoir une hauteur supérieure à la construction principale. Les annexes non accolées ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif de type « ouvrages de réseau public de transport d'électricité » dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions et installations devront respecter un retrait de 4m par rapport au domaine public fluvial.

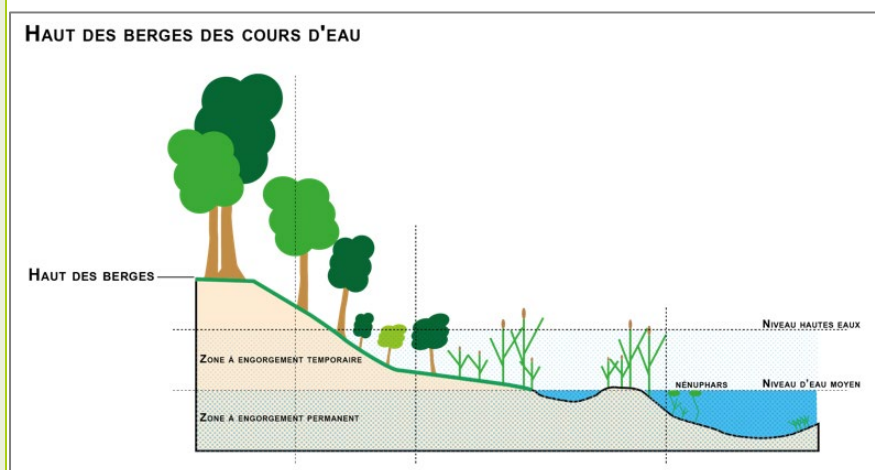
Les extensions et annexes accolées devront observer un retrait au moins égal à celui de la construction principale. Les annexes non accolées ne sont pas réglementées.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des cours d'eau et des hauts de berge des fossés.



2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article non réglementé.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m entre les extensions et annexes par rapport à la construction principale.

Cette distance doit être au minimum de 4 m entre les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs de vulnérabilité de la nappe, il est recommandé de favoriser la performance environnementale des constructions (écomatériaux, recours aux énergies renouvelables et de récupération...).

2.2.2. CLOTURES

A. Principe général

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Pour ce faire, elles seront posées à 30cm au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20m et ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures devront être réalisés en matériaux naturels ou traditionnels.

Les dispositions évoquées ci-dessus ne sont applicables :

- aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse,
- aux élevages équins,
- aux clôtures érigées dans un cadre scientifique,
- aux clôtures qui revêtent un caractère historique et patrimonial,
- aux domaines nationaux,
- aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles s'exercent une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,
- aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières,
- aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public et aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

B. Dispositions particulières

Les clôtures pour les habitations existantes devront être édifiées à moins de 150m des limites de l'habitation.

Dispositions relatives à la prise en compte des zones humides	
Dans les zones humides identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, seront d'essence locale (cf. liste des essences locales jointe en annexe du présent règlement).

N et Nd
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige (minimum 1,80m à la plantation). Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme (répertoriés sur les plans de zonage)	
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Dans le cadre de plantation de peupleraies, un recul de 8m devra être observé par rapport au cours d'eau.

2.4. Stationnement

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

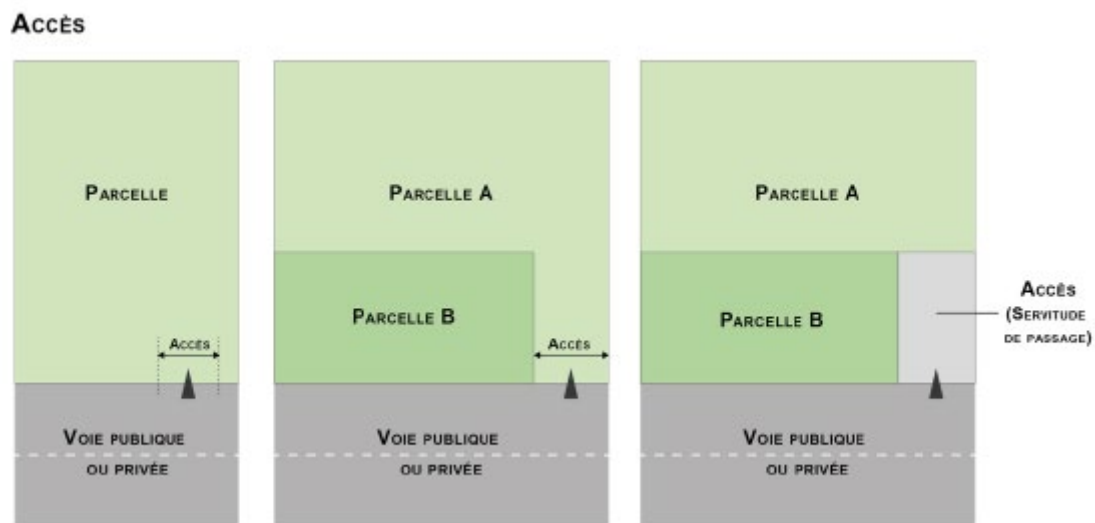
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCÈS

Définition :

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



Configuration :

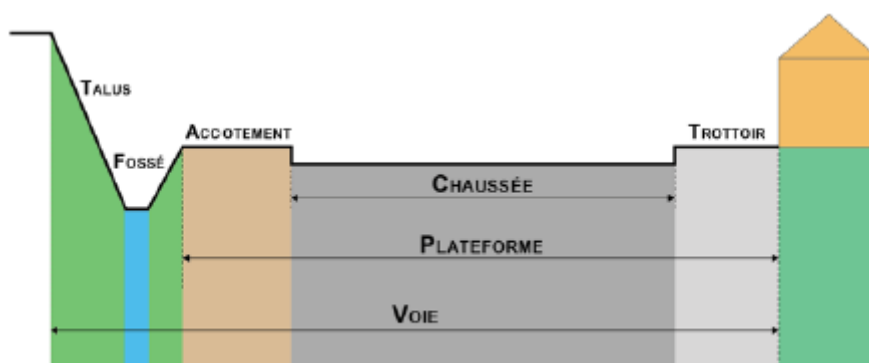
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

3.1.2. VOIRIE

Définition :

Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- 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.



Configuration :

- Les voiries devront être réalisées avec des matériaux garantissant la préservation de la qualité et la quantité des eaux souterraines.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5m.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération, ...) ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues... Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

LEXIQUE

La table de concordance ci-contre permet de faire le lien entre les articles du règlement dans sa trame « classique », et la structure de la nouvelle nomenclature.

Nouvelle nomenclature		Articles de la trame « classique »
I. Usage des sols et destination des constructions		
I.1. Destinations et sous-destinations		-
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	I.2.a. Occupations et utilisations des sols interdites	Article 1
	I.2.b. Occupations et utilisations du sol admises sous condition	Article 2
I.3. Mixité sociale et fonctionnelle		-
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	II.1.a. Emprise au sol	Article 9
	II.1.b. Hauteur maximale des constructions	Article 10
	II.1.c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Article 6
	II.1.d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 7
	II.1.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 8
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	II.2.a. Aspect extérieur des constructions	Article 11
	II.2.b. Clôtures	
	II.2.c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Article 15
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		Article 13
II.4. Stationnement		Article 12
III. Equipements et réseaux		
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	III.1.a. Accès	Article 3
	III.1.b. Voirie	
III.2. Desserte par les réseaux	III.2.a. Alimentation en eau potable	Article 4
	III.2.b. Assainissement	
	III.2.c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	
	III.2.d. Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique	Article 16

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière
- 2° Pour la destination « Habitation » : logement et hébergement
- 3° Pour la destination « Commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier, cinéma, autres hébergements touristiques.
- 4° Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » : bureaux et locaux accueillant du public des administrations publics, locaux techniques et industriels des administrations publics, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.
- 5° Pour la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier, cinéma et autres hébergements touristiques.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La sous-destination « Autres hébergements touristiques » recouvre des constructions autres, destinées à accueillir des touristes. Il peut s'agir de résidences de tourisme, de villages vacances, parcs résidentiels de loisirs, ...

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique.

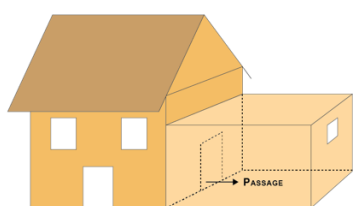
II. Définitions et schémas explicatifs

1. Annexes et extensions

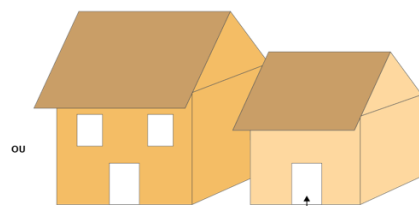
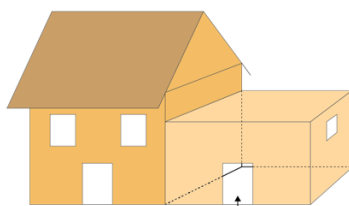
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci, possède un mur commun et doit être de dimensionnement inférieur à la construction principale.

L'annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

EXTENSION ET ANNEXE



UNE EXTENSION EST UN BÂTIMENT ACCOLÉ AU BÂTIMENT PRINCIPAL.
ON PASSE DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE À CE BÂTIMENT SANS
SORTIR DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE.

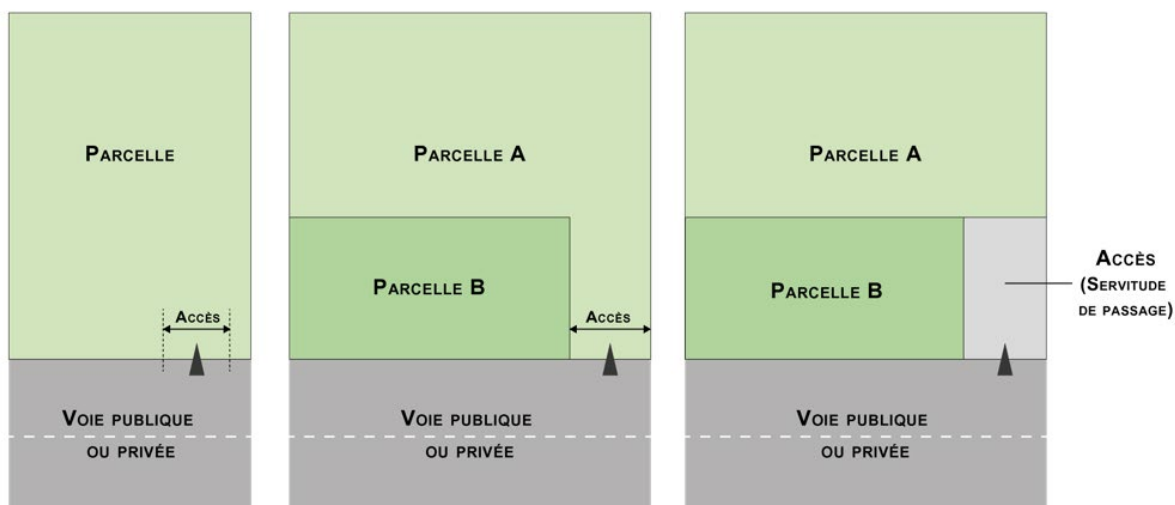


OU
UNE ANNEXE VIEN EN COMPLÈMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL.
ELLE PEUT ÊTRE ACCOLÉE OU NON AU BÂTIMENT PRINCIPAL.
ELLE A UNE ENTRÉE INDÉPENDANTE MAIS NE COMMUNIQUE PAS AVEC LE BÂTIMENT PRINCIPAL.

2. Accès et voirie

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

ACCÈS



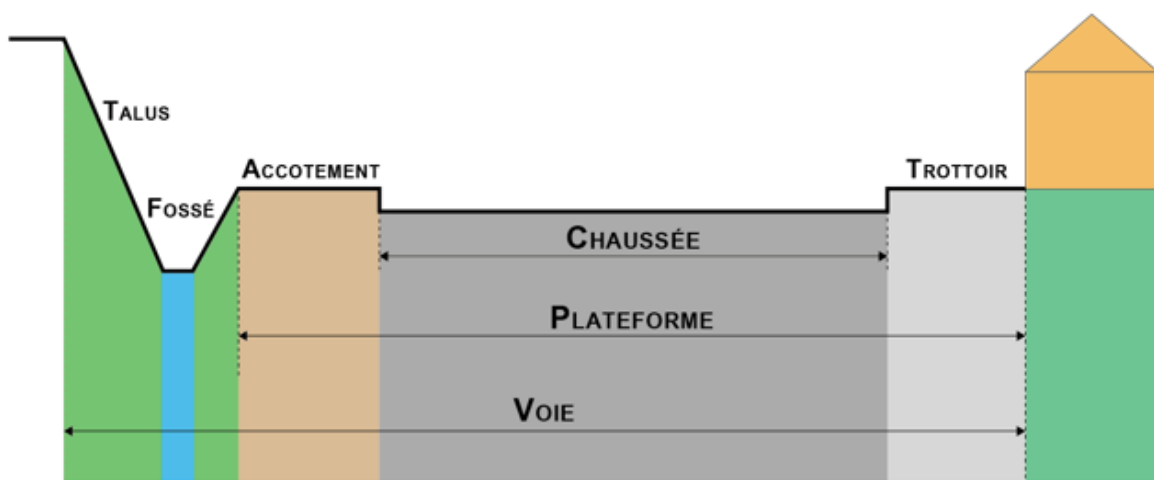
La chaussée correspond à la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

Les voies concernent toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

La voie privée est une voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement est déterminé 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.

La servitude de reculement implique l'interdiction :

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

L'axe de la chaussée est la ligne fictive de symétrie.

La façade avant d'une construction correspond à la 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.

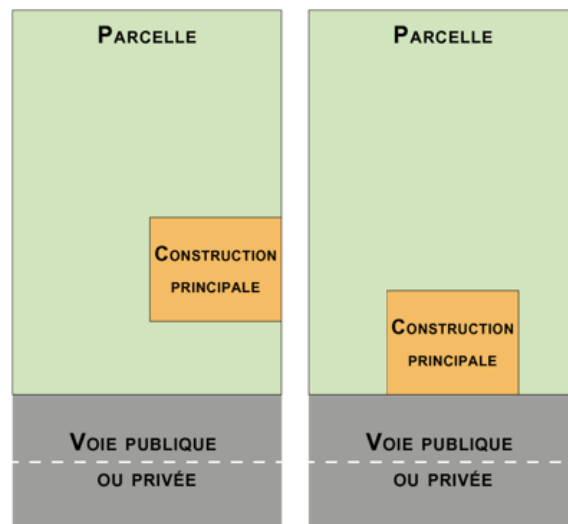
La limite d'emprise publique et de voie correspond à la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une

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.

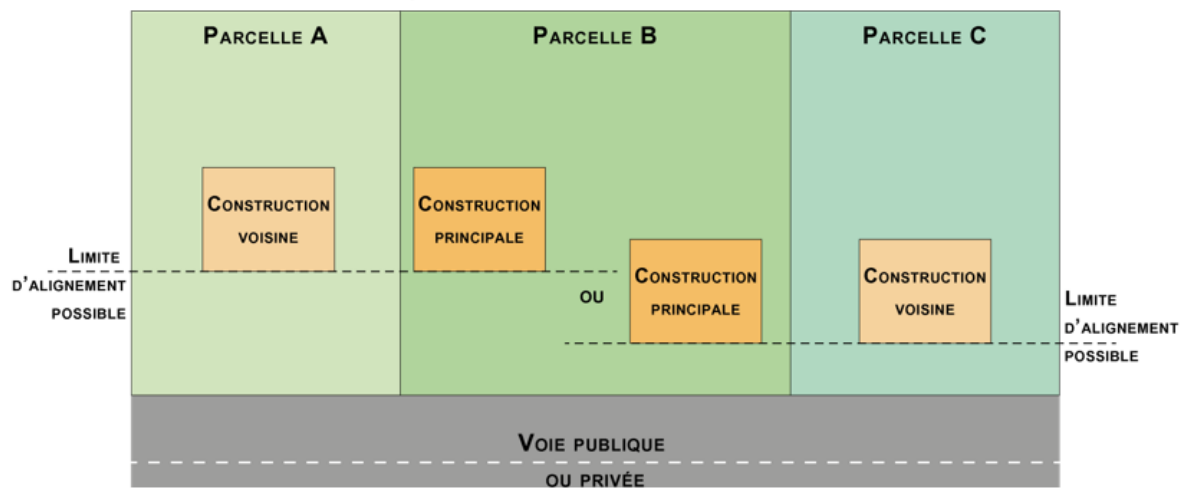
Le recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées

RÈGLES D'IMPLANTATION

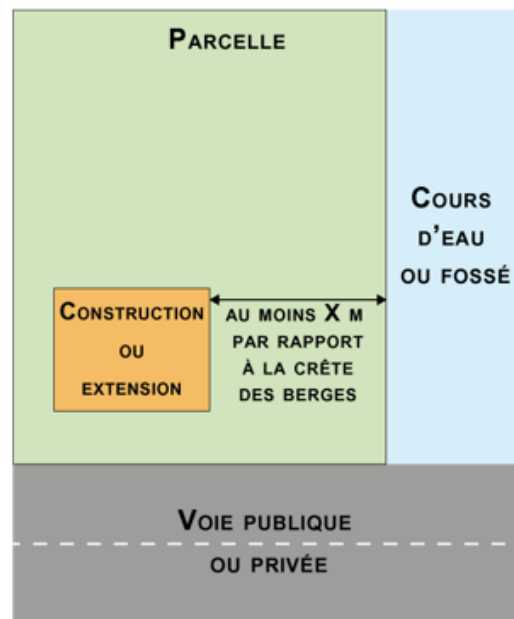
SOIT LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE



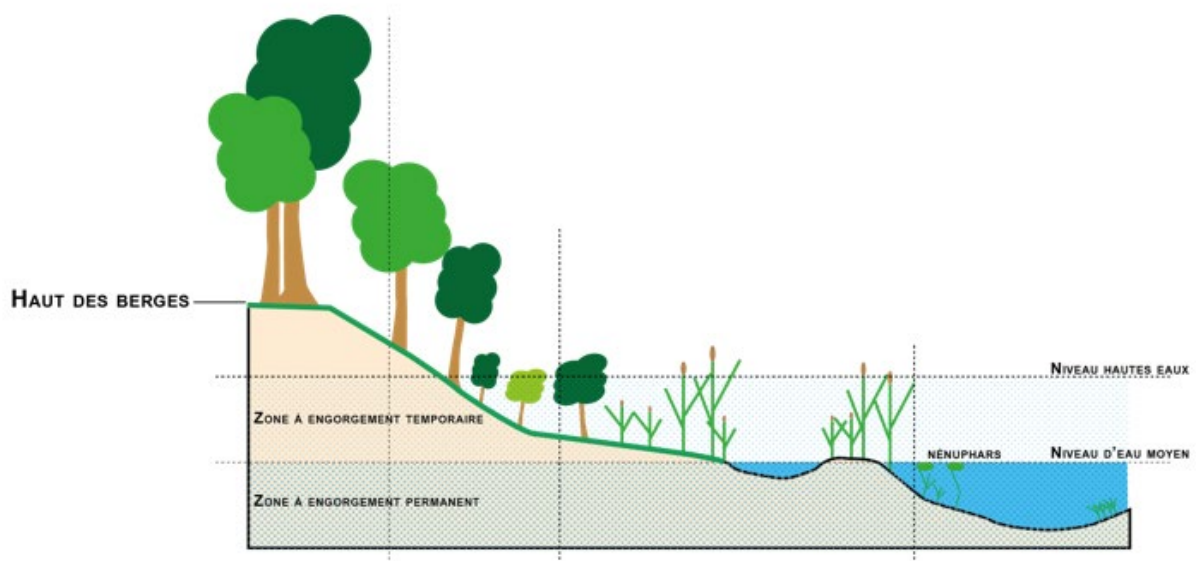
SOIT AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES



IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSE



HAUT DES BERGES DES COURS D'EAU



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La limite séparative correspond à la limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

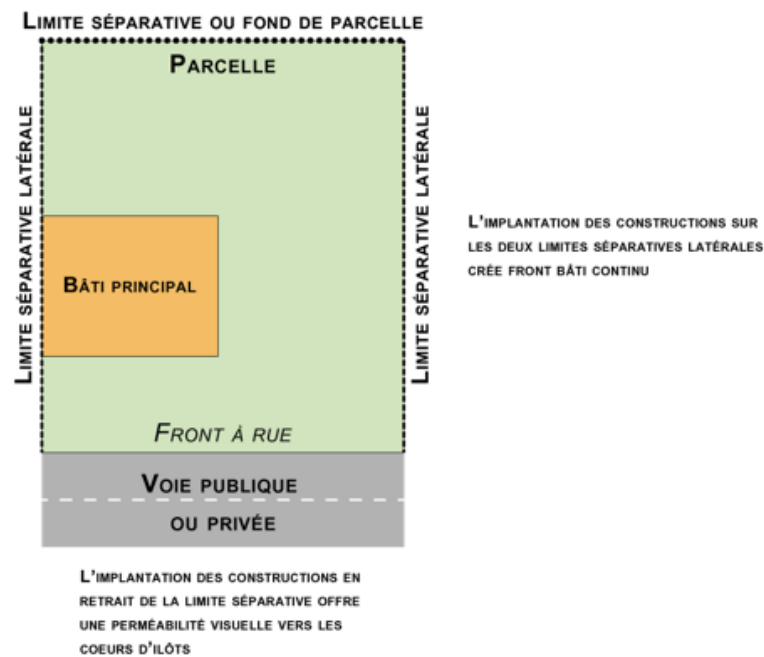
La limite latérale correspond au segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

La limite de fond de parcelle correspond à la limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.

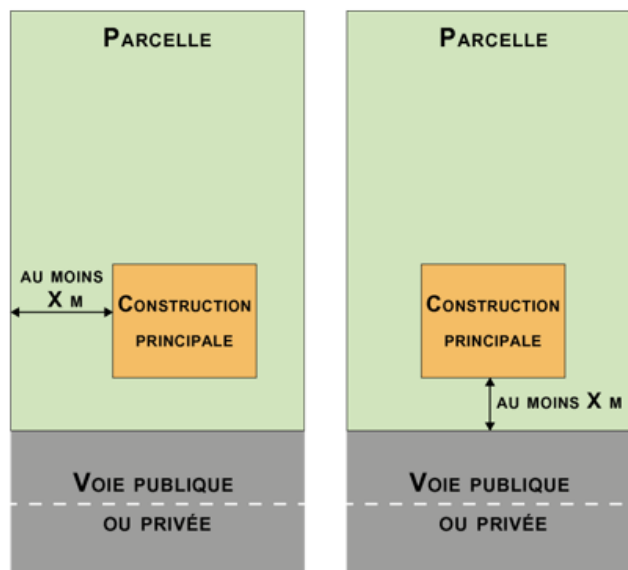
Le retrait ou marge d'isolement correspond à la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

L'unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

RETRAIT



SOIT AVEC UN RETRAIT D'AU MOINS X MÈTRES



5. Emprise au sol des constructions

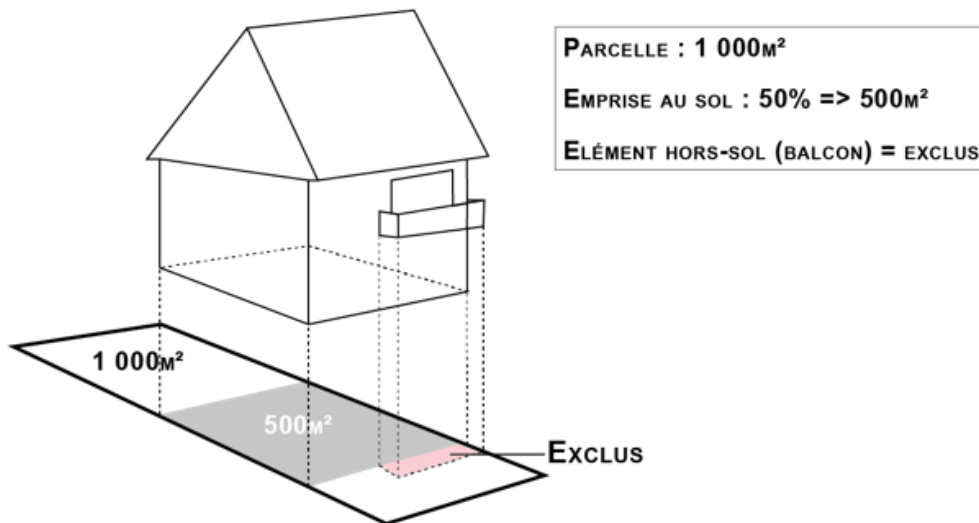
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- 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.

EMPRISE AU SOL

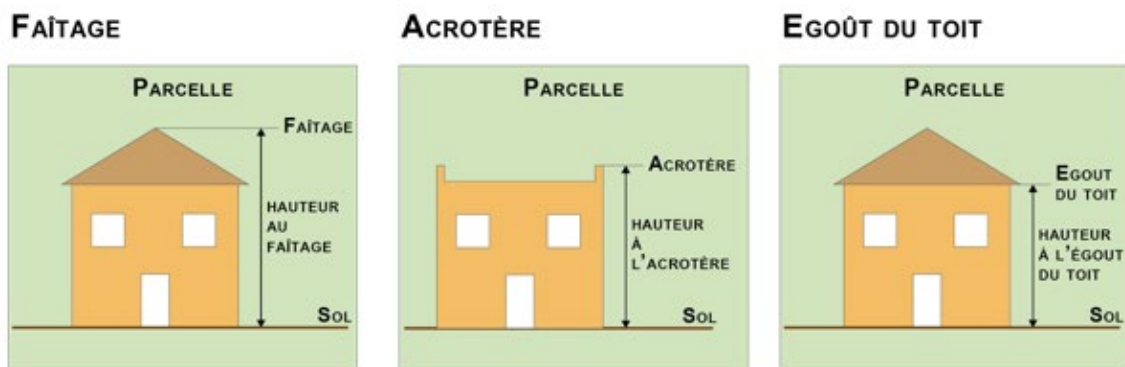


6. Hauteur maximale des constructions

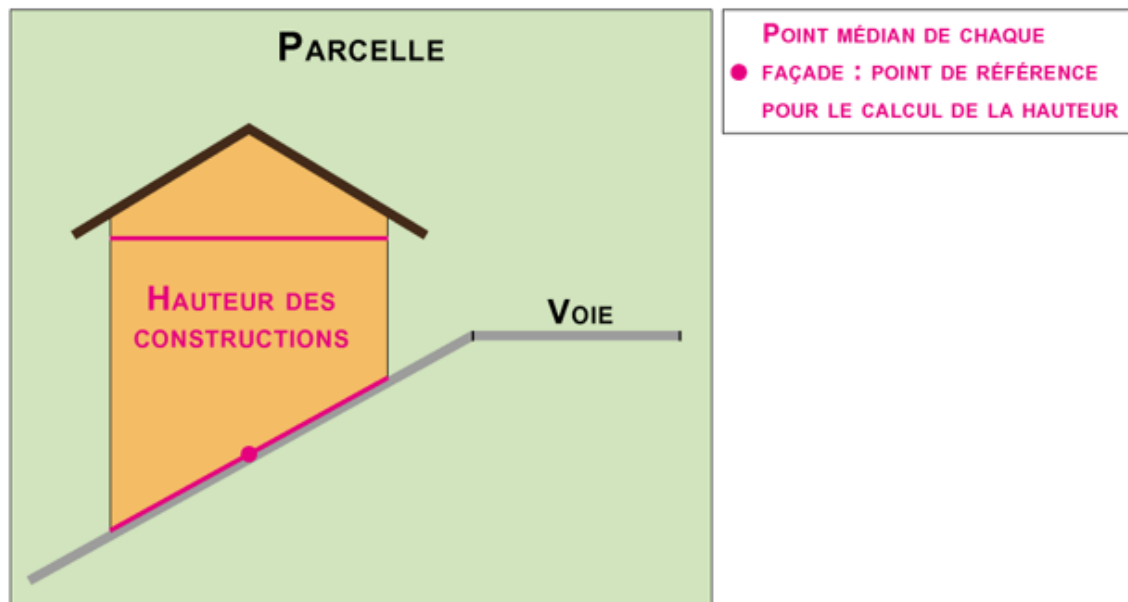
Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

L'égout du 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.

Le terrain naturel correspond au 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.



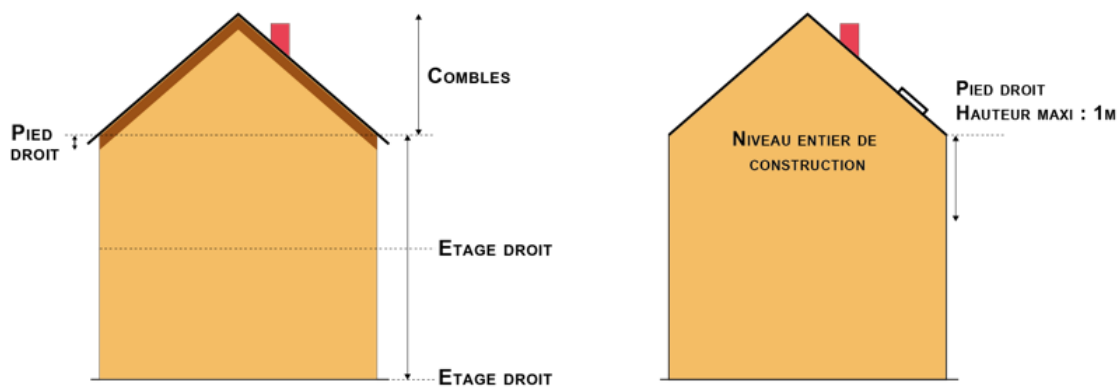
HAUTEUR DU SOL OU DU TERRAIN NATUREL



Un 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.

Autrement dit, le comble commence à partir de l'égout du toit.123

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 1M (VOIR CROQUIS). SI LE PIED DROIT PRÉSENTE UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M, L'ÉTAGE EST CONSIDÉRÉ COMME UN NIVEAU ENTIER DE CONSTRUCTION.

FICHES TECHNIQUES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Fiche technique – exploitations agricoles et forestières



Exploitation agricole:

Sont concernées les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut s'agir de bâtiments de stockage destinés aux récoltes, silos à grains, hangars pour équipements agricoles, bâtiments d'élevage

Bâtiment de stockage des récoltes



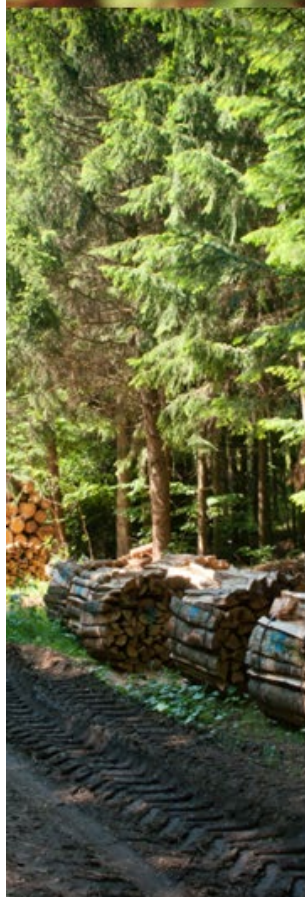
Bâtiment d'élevage



Silo à grains



Hangar agricole



Exploitation forestière:

Sont concernées les constructions destinées à l'exercice de l'activité forestière. Il peut s'agir d'entrepôts de stockage de bois, hangars, bâtiments destinés à l'entreposage des équipements de coupe du bois.

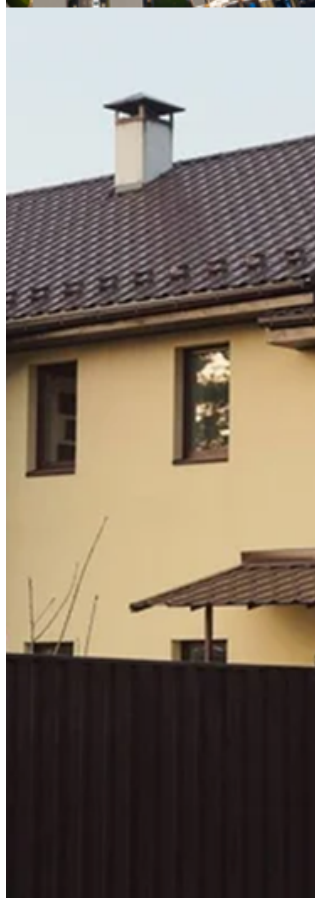




Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

Logement	
Un logement comprend les constructions dédiées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	• Maison individuelle, • Immeuble collectif...



Hébergement	
Un hébergement concerne principalement les constructions dans des résidences ou foyers avec service	• Maison de retraite, • Résidence étudiante, • Résidence autonomie, • Résidence hôtelière à vocation sociale, • Centre d'hébergement d'urgence...



Les **commerces et activités de services** regroupent les constructions nécessaires aux activités commerciales et aux activités de services.

Artisanat et commerce de détail

Il s'agit des constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services et des constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de biens directes à une clientèle

Les activités artisanales:

- Boulangeries,
- Charcuteries,
- Poissonneries,
- Salon de coiffure ...

Les commerces de détail:

- Epicerie,
- Supermarchés et hypermarchés,
- Points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ...



Restauration

Il s'agit des constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle

- Restaurants

(hors restauration collective constituant une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise ou administration)

Commerce de gros

Il s'agit des constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle

- Enseignes METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...



Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Il s'agit des constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale: - Bureau d'architecte, - Cabinet médical, - Cabinet d'avocat... Constructions en lien avec des prestations de service: - Banques, - Agences immobilières, - Agences destinées à la location de véhicules, de matériel...

Hébergement hôtelier et touristique	
Il s'agit des constructions destinées à l'accueil de touristes proposant un hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	▪ Hôtels ▪ Chambres ou des appartements meublés en location...

Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Il s'agit des constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs	▪ Résidence de tourisme, ▪ Villages vacances ▪ Villages et maisons familiales de vacances, ▪ Bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs ...

Cinéma	
Il s'agit de toute salle ou tout ensemble de salles de spectacles publics spécialement aménagées destinées aux représentations cinématographiques et accueillant une clientèle commerciale	• Salles de spectacles cinématographiques

Autres hébergements touristiques	
Il s'agit des constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes	▪ Résidences de tourisme ▪ Villages de vacances ▪ Terrains de camping ▪ Parcs résidentiels de loisirs



Les équipements d'intérêt collectif et services publics regroupent l'ensemble des réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer, à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoins.

Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Il s'agit des constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.

- Mairies,
- Préfectures,
- Commissariats et gendarmeries,
- Casernes de pompiers,
- Etablissements pénitentiaires ...

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- Fourrières automobiles,
- Dépôts de transports en communes,
- Stations d'épuration ...

Constructions techniques spécialement conçues pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et constructions industrielles concourant à la production d'énergie

- Transformateurs électriques éolien...

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, au milieu hospitalier mais également les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres service similaires

- Maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques ...
- Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés...



Salle d'art et de spectacle

Il s'agit des constructions destinées aux **activités créatives, artistiques et de spectacles**, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif

- Salles de concert,
- Théâtres,
- Musées ...

Equipements sportifs

Il s'agit des **équipements d'intérêts collectifs** destinées à l'exercice d'une **activité sportive**

- Stades de football,
- Gymnases,
- Piscines ouvertes au public...

Lieux de cultes

Il s'agit des constructions répondant à des **besoins collectifs de caractère religieux**

- Eglises,
- Mosquées,
- Temples...

Autres équipements recevant du public

Il s'agit d'**autres équipements collectifs** destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif.

- Salles polyvalentes,
- Maisons de quartiers,
- Aires d'accueil des gens du voyage...



Les **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** regroupent les constructions nécessaires aux grands secteurs de production

Industrie

Il s'agit des constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie

- Construction automobile,
- Construction aéronautique,
- Atelier métallurgique,
- Maçonnerie,
- Menuiserie...

Entrepôt

Il s'agit des constructions destinées au stockage des biens, à la logistique ou à l'entreposage des biens sans surface de vente.

- Locaux logistiques dédiées à la vente en ligne,
- Les centres de données ...

Bureau

Il s'agit des constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

- Bureaux,
- Locaux ...

Centre de congrès et d'exposition

Il s'agit des constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

- Centres, palais et parcs d'exposition,
- Parcs d'attraction,
- Zéniths...

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Il s'agit des constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique.

- Cuisine sans espace d'accueil dédiée à la préparation de repas commandés, livrés ou récupérés par le client sur place.

CLOTURES

Fiche technique - Clôtures

Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

La clôture en bois :

Il existe différentes clôtures en bois. Il peut s'agir de bois naturel (en rondins, lattes, claustra...) ou de bois composite (plastique mélangé avec des fibres de bois)

Rondins



Lattes



Claustra



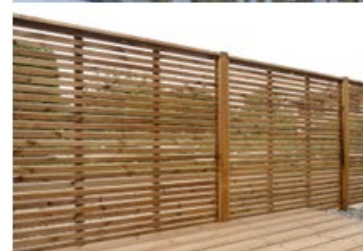
Composite



La clôture en claire-voie :

Il s'agit de clôtures formées de barreaux espacés, laissant passer le jour (grille, grillage ou tout autre dispositif ajouré)

Dispositifs ajourés





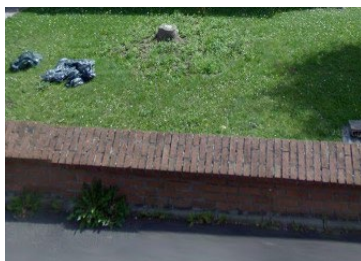
Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

La clôture en mur plein, surmonté ou non :

Il s'agit d'un muret, ne pouvant dépasser la hauteur fixée au sein du règlement. Ce muret peut rester l'unique élément de clôture ou peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (cf. page précédente) ou d'une haie. La hauteur totale de la clôture (muret et dispositif utilisé) devra respecter la hauteur fixée dans le règlement.

Simple muret



Mur surmonté d'un dispositif à claire-voie



Muret surmonté d'une haie



La clôture végétale :

Les essences utilisées pour réaliser ce type de clôture devront être locales (cf. fiche technique sur les essences locales)

Haie en charmille / Haie en troène



REVETEMENTS PERMEABLES ET MATERIAUX DRAINANTS

Fiche technique - Revêtements perméables et matériaux drainants

Définitions :

Un revêtement perméable est constitué de matériaux ayant un grand nombre d'espace, de taille suffisante, permettant un écoulement rapide de l'eau sous l'effet de la gravité.

Cette liste de matériaux n'est pas exhaustive et ne nécessite pas d'espacement puisque c'est le matériau lui-même qui permet de capter l'eau pour la redistribuer vers la nappe phréatique.

Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

Revêtements perméables

Dalles alvéolées



Dalles pavés



Gravier de noix de fruits



Gravier



Pavement à larges joints



Pavements en béton



Matériaux drainants

Béton drainant



Hydro Way



LISTE DES ESSENCES LOCALES

Liste des variétés fruitières (Département du Nord)

Etablie par ENRx - mai 2020 - Centre régional de ressources génétiques / Plantons le Décor

Pommes à cidre
Amère nouvelle
Armagnac
Carisi à longue queue
Doux corier
Du Verger
Marseigna
Normandie blanc
Panneterie
Rouge extra très tardive
Pommes à couteau et à cuire
Ascahire
Argilière
Baguette d'hiver
Baguette violette
Belle fleur simple (= Petit bon ente)
Cabarette
Colapuis
Court pendu rouge
Double bon pommier rouge
Gris Baudet bronzée
Gosselet
Gaillarde
Gris Brabant
Gueule de mouton
Jacques Lebel
Luche
Lanscailler
Marie Doudou
Quarantaine d'hiver
Reinette de France
Reinette de Hollande
Reinette de Flandre
Reinette d'Angleterre
Reinette des Capucins
Reinette Descardre
Reinette de Waleffe
Reinette étoilée
Reinette Hernaut
Reinette tardive d'Englefontaine (= La Clermontoise)
Sans Pareille de Peasgood
Saint-Jean (= Transparente blanche)
Sang de bœuf
Tardive de Bouvignies (= Rambour d'hiver)
POIRES A COUTEAU

Beurré d'Anjou
Beurré Lebrun
Beurré Superfin
Comtesse de Paris
Cornélie
Madame Grégoire
Poire à Clément
Sans pépins
Sucrée de Montluçon
Triomphe de Vienne
Poires à cuire
Jean Nicolas
Poire à côte d'or (= Belle de Moncheaux)
Poire Reinette
Poire de Livre
Poire grise Notre-Dame
Saint Mathieu
Poire de sang
Cerises
Cerise blanche d'Harcigny
Cerise du Sars
Guigne noire du Pévèle
Griotte de Lemé
Gros bigarreau de la Groise
Griotte précoce de Samer
Gros bigarreau d'Eperlecques
Grosse cerise blanche de Verchocq
Gascogne tardive de Senninghem
Cerise blanc nez
Cerise de Moncheaux
Griotte de Vieux-Condé
Guigne noire de Ruesnes
Prunes
Coe violette
Goutte d'or de Coe
Madeleine
Monsieur hâtif
Noberte
Reine Claude d'Althan (= Conducta)
Reine Claude dorée
Reine Claude rouge hâtive
Sainte Catherine
PECHES
Pêche de Moncheaux

Arbres et arbustes

Nom commun	Nom latin
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.
Érable plane	<i>Acer platanoides</i> L.
Erable sycomore (E)	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i> Roth
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i> Ehrh. subsp. <i>pubescens</i>
Charme commun (M)	<i>Carpinus betulus</i> L.
Châtaigner commun	<i>Castanea sativa</i> Mill.
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L. subsp. <i>sanguinea</i>
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i> L. var. <i>avellana</i>
Aubépine monogyne et aubépine épineuse *	<i>Crataegus monogyna</i> et <i>Crataegus laevigata</i> *
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L.
Hêtre (M)	<i>Fagus sylvatica</i> L.
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i> Mill.
Houx (P)	<i>Ilex aquifolium</i> L.
Noyer commun	<i>Juglans regia</i> L.
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.
Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
Peuplier tremble ; Tremble	<i>Populus tremula</i> L.
Merisier sauvage	<i>Prunus avium</i> (L.) L. subsp. <i>avium</i>
Prunellier (E)	<i>Prunus spinosa</i> L.
Chêne sessile ; Rouvre	<i>Quercus petraea</i> Lieblein
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L.
Cassis ; Groseillier noir	<i>Ribes nigrum</i> L.
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i> L.
Groseillier à maquereaux	<i>Ribes uva-crispa</i> L.
Eglantier	<i>Rosa canina</i> L.
Saule blanc (E)	<i>Salix alba</i> L.
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot.
Saule marsault	<i>Salix caprea</i> L.
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i> L.

Saule des vanniers ; Osier blanc	<i>Salix viminalis</i> L.
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> subsp. <i>aucuparia</i> L.
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i> Mill.
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill. (uniquement en haie basse taillée)
Viorne lantane ; Mancienne	<i>Virbunum lantana</i> L.
Viorne obier	<i>Virbunum opulus</i> L.

Plantes grimpantes

Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>
Lierre terrestre (P)	<i>Hedera helix</i>

(M) = **Marcissant** (garde ses feuilles sèches l'hiver).

(P) = **Persistant**

(E) = **Envahissant**

*L'Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*) et l'Aubépine à deux styles (*Crataegus laevigata*) sont des espèces sensibles au feu bactérien dont la plantation est interdite dans le Département du Nord sans dérogation : contacter le Service régional de protection des végétaux de Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt des Hauts de France.