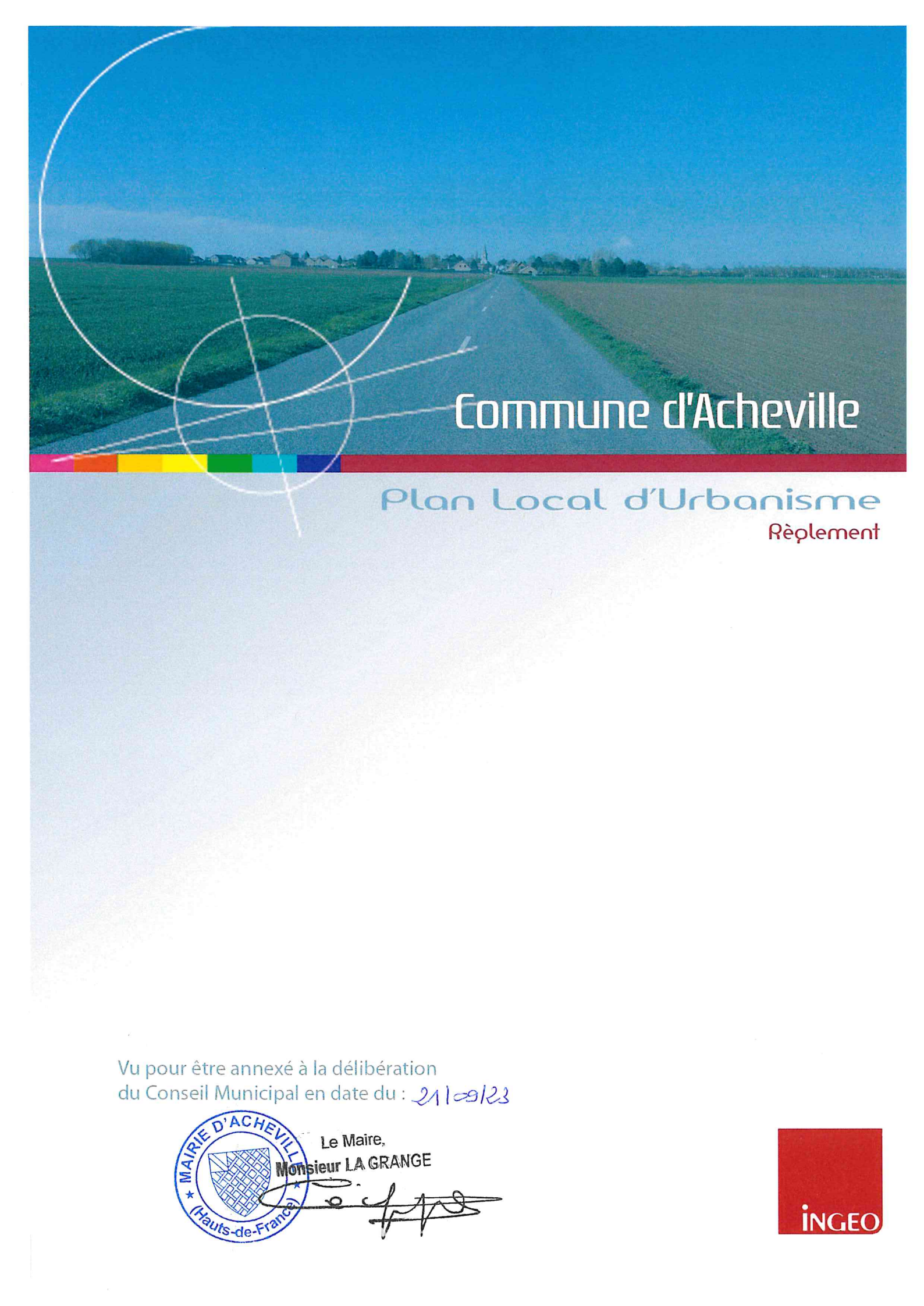


The background of the cover is a photograph of a straight asphalt road stretching into the distance under a clear blue sky. The road is flanked by green fields. In the far distance, a small village with a church spire is visible. Overlaid on the left side of the image is a white compass-like graphic consisting of two intersecting circles and several radial lines.

Commune d'Acheville

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du : 21/09/23



Le Maire,
Monsieur LA GRANGE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. La Grange", is written over the official stamp.



Sommaire

TITRE I	4
DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES.....	4
.....	14
TITRE II :	14
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
TITRE III :	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
TITRE IV :	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
TITRE V :	48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	48
ANNEXES :.....	55
-ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	55
-ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES	55
-ANNEXE 3 : REGLEMENT COMMUNAUTAIRE DU SERVICE ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LENS LIEVIN	55

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment aux articles L151-8 et suivants ainsi que R151-9 et suivants.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du règlement

Le règlement comprend 5 titres :

- TITRE I – Dispositions générales et modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones
- TITRE II – Dispositions applications aux zones urbaines
- TITRE III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV – Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V – Dispositions applicables aux zones naturelles

Les titres II à V comprennent 3 sections dont chacune est composée des 8 articles suivants

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

- Article 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions
- Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- Article 6 – Stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

- Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 8 – Desserte par les réseaux

RUBRIQUE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre la totalité du territoire de la commune d'Acheville.

RUBRIQUE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SOUS-ZONES

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

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A: destinée à l'activité agricole

- Un secteur Ae : zone supportant des équipements publics (station de lagunage)

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts.

- Un secteur NI : zone à vocation de loisirs et d'équipements sportifs.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

Report de divers périmètres

1) Le règlement du PLU fait apparaître les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre architectural, culturel, historique, écologique ou paysager, identifiés au règlement graphique conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui n'étaient pas auparavant soumis à un régime d'autorisation au titre de l'urbanisme à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

2) Il n'y a pas d'emplacement réservé répertorié au règlement graphique concernant des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts.

3) La commune appartient au périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie. En outre la commune se situe dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marque Deûle.

RUBRIQUE 3 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au PLU, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique
- Le zonage d'assainissement
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets

RUBRIQUE 4 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

En raison de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans chacune des zones du PLU. En zones Agricoles (A) et Naturelles (N), elles sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elles disposent de règles assouplies, notamment en ce qui concernent leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions, leur aspect extérieur, leur hauteur, etc.

De plus, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans chacune des zones du PLU. Les règles applicables à chacune des zones ne s'y appliquent pas afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique.

RUBRIQUE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans.

RUBRIQUE 6 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le nouveau règlement écrit du Plan Local de l'Urbanisme est issu de la recodification du Code de l'Urbanisme, par le décret du 28 décembre 2015. Ce décret a modifié les différentes destinations et sous-destinations préexistantes, afin de clarifier et simplifier la lecture et la compréhension du règlement.

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans le tableau suivant.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

Un arrêté en date du 10 novembre 2016 a défini le contenu des destinations et sous-destinations issues de la recodification du Code de l'Urbanisme.

DESTINATIONS (R151-27 du CU)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 du CU)	ARRETE DU 10/11/2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : • Du matériel • Des animaux • Des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : • De bois • De véhicules • De machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : • Logement principal • Logement secondaire • Logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment : • Maisons de retraites • Résidences universitaires • Foyers de travailleurs • Résidences autonomie
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	• Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle • Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de bien pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.

	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Equipement collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions : • De l'Etat • De collectivités territoriales • De leurs groupements • Des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : • Nécessaires au fonctionnement des services publics • Conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains • Concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à : • L'enseignement • La petite enfance • Hospitaliers • Accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : • Les stades • Les gymnases • Les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : • Les lieux de culte • Les salles polyvalentes • Les aires d'accueil des gens du voyage

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Constructions destinées à : • L'activité extractive et manufacturière du secteur primaire • L'activité industrielle du secteur secondaire • Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparations susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Ces destinations et sous-destinations sont communes à l'ensemble des zones. Afin de faciliter la lecture et la compréhension, les **destinations** seront écrites en **gras**, les sous-destinations seront soulignées afin de référer directement à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant le contenu des destinations et sous-destinations. Celles-ci sont prévues aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.

RUBRIQUE 7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune d'Acheville est concernée par diverses thématiques risques qui affectent la constructibilité de certains secteurs et imposent des préconisations en la matière. Le PLU entretient un rapport de conformité avec les documents de gestion des risques qui lui sont supérieurs.

En outre, en vertu des principes de prévention et précaution figurés à la Charte de l'environnement (articles 3 et 5), il est impératif que les risques connus, avérés ou potentiels, soient pris en compte dans l'aménagement du territoire, et ce de manière proportionnée par rapport à l'intensité de l'aléa et l'état des connaissances vis-à-vis de celui-ci.

La commune d'Acheville a connu à plusieurs reprises des catastrophes naturelles pour inondation par coulées de boues, effondrement de terrain et mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse. 3 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ont été pris en 1993, 1999 et 2008.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, aléa faible. Il est conseillé de procéder à des études de sols et vérifier la présence d'argile pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire communal est concerné par un aléa très faible à faible du risque de remontées de nappe. Afin de prendre en compte ledit risque, 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.

Le territoire est concerné par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Afin de prendre en compte ce risque, il est conseillé au pétitionnaire de vérifier la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le territoire est concerné par le risque d'effondrement de cavités souterraines. Trois cavités souterraines sont recensées sur le territoire communal dont un ouvrage de guerre répertorié NPC0000493AA. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

CHAPITRE 2 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Ce règlement du PLU, qu'il soit graphique ou écrit, est opposable au pétitionnaire. Il a pour finalité la traduction du projet de territoire de la commune d'Acheville. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet communal d'aménagement et de développement durable (PADD) et les objectifs poursuivis qui en découlent.

Cette pièce revêt un caractère primordial car, en complément du règlement graphique, elle matérialise les objectifs du PADD. Chacune des zones figurant au règlement graphique est soumise à des dispositions propres à celle-ci, édictées conformément aux articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme. Ces règles sont adaptées en fonction des volontés communales et en cohérence avec le projet de territoire afin de s'en adapter au mieux.

- En premier lieu il s'agit de penser un développement urbain complémentaire à l'enveloppe urbaine, respectueux du cadre et de l'identité rurale de la commune :
 - Finaliser l'enveloppe urbaine, notamment en travaillant les entrées de la commune
 - Tenir compte de l'habitat isolé et encadrer les conditions de son évolution
 - Intégrer le développement de l'activité agricole dans la trame urbaine de la commune
 - Veiller au confort des équipements centraux
 - Intégrer la station de lagunage comme équipement spécifique afin d'en permettre son développement
- Il s'agit ensuite de préserver et valoriser les paysages agricoles du territoire via ses paysages et son cadre de vie de qualité :
 - Préserver les paysages et assurer un cadre de vie de qualité aux habitants
 - Assurer la protection des éléments de biodiversité et de leurs continuités
 - S'engager pour une réduction de la consommation du foncier



TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

La zone urbaine est à vocation mixte d'habitat, services, commerces, elle est aussi le siège d'activités artisanales et agricoles. Il s'agit du tissu urbain de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Elle correspond à l'enveloppe urbaine bâtie mixte de la commune, regroupant le centre ancien, les extensions et pavillons récent.

La zone est concernée par l'aléa retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Le territoire communal est concerné par l'aléa remontées de nappe. 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.

La zone est concernée par le risque de sismicité. Il est conseillé au pétitionnaire de vérifier la stabilité des sols et des constructions projetées.

Un ouvrage de guerre répertorié NPC0000493AA se situe en zone urbaine. La zone est affectée par le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités 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.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Objectifs : La zone urbanisée d'Acheville est constituée d'un tissu mixte : habitations, commerces, services, équipements, exploitations agricoles. Les dispositions propres à cette zone urbaine visent à préserver cette mixité fonctionnelle, de manière à développer l'habitat mais aussi favoriser l'implantation d'activités présentes qui participent à la vie quotidienne communale.

Article U1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières :

La création d'établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux de toute catégorie qui sont des exploitations agricoles classées soumises à autorisation.

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie : activité extractive et manufacturière du secteur primaire, activité industrielle du secteur secondaire, constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie
- Entrepôt : stockage des biens ou logistique
- Centre de congrès et d'exposition

- Commerce et activité de services :

- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier touristique suivants : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- les aires de stationnement de caravanes, mobil homes - les terrains aménagés destinés à recevoir des habitations légères de loisirs
- Cinéma

- Les aires d'accueil des gens du voyage

- Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans les opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins ;

- Les dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets ;

Par exception aux interdictions ci-dessus :

- Pour les constructions existantes à destination **Exploitation agricole et forestière, Commerces et activités de services, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, sont admis :

- L'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication des établissements existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- Les activités d'élevage ou pension équestre et canin dans la mesure où elles ne relèvent pas du régime des installations classées.

- Les activités à destination **Commerces et activités de services** qui ne sont pas interdits dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- Les hébergements légers insolites de loisir (exemple : yourte, tipi), dans la limite de 2, à condition qu'ils constituent une activité annexe à la construction principale à destination **Habitation** (gîte, chambre d'hôte ...).

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Rappel

Tous les travaux portant atteinte aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R421-23 h) dudit code. Ces travaux ne seront autorisés que :

- Si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- Si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;

- Si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une demande préalable de travaux divers.

Article U2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Objectifs : L'enveloppe urbaine de la commune mêle cœur de bourg, habitat pavillonnaire, habitat groupé... L'enjeu est de conserver l'esprit rural résidentiel via la volumétrie, l'implantation, les aspects des constructions autorisées. Les recours aux écritures sous forme quantitative et qualitative permettent de préserver cette cohérence de l'identité d'Acheville.

Article U3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre bâti existant dans lequel elle s'intègre. En outre afin de permettre l'entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée.

U3.1 : Emprise au sol et hauteur

Pour les **Habitations, Commerces et activités de services** autorisés et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** autorisées :

Les constructions autorisées, existantes ou nouvelles, devront tenir compte du bâti environnant immédiat afin de préserver la cohérence du secteur ou de la séquence urbaine existante.

A- Emprise au sol

Non règlementé

B- Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des constructions précitées, la hauteur mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement (ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures exclus) ne peut dépasser 6m à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur fixée ci avant doit être justifié par des raisons fonctionnelles.

Il ne peut être aménagé plus d'un étage mansardé en retrait de la façade principale.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à partir de celle de l'une des deux constructions voisines existantes ou des hauteurs moyennes de ces dernières.

La hauteur des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** ne pourra dépasser 3m au faîtage.

Par exception, une hauteur supérieure est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes.

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

A- Emprise au sol

Non règlementé

B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12m au point le plus haut.

U3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions nouvelles pourra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre bâti existant dans lequel elle s'intègre.

Pour les **Habitations, Commerces et activités de services** autorisés et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** autorisées :

A- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Les constructions autorisées précitées doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5m par rapport à l'alignement

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour desserte de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Les constructions annexes doivent observer un recul au moins identique à celui de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

B- Implantation par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

En front à rue, dans une bande de 20m de profondeur maximum mesurée à partir de l'alignement, les constructions autorisées précitées peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Pour s'approprier sur une construction ou un mur en bon état déjà existant, en limite séparative, d'une hauteur sensiblement équivalente.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4m au point le plus élevé.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 0,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces 2 points : $L = H/2$

Cette distance ne peut être inférieure à 3m.

Cette distance minimum est portée à 4m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines ou assimilables de par leur mode d'occupation).

Pour toute construction annexe (exemple : carport, terrasse couverte, abri ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et située avec un retrait supérieur à 20m mesurés à partir de l'alignement, la distance minimum est portée à 1,50m.

Les constructions existantes qui ne respectent pas les distances de marge d'isolement à la date d'approbation du PLU peuvent néanmoins bénéficier de travaux confortatifs.

Dispositions particulières

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

C- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre 2 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 4m.

Cette distance minimum est ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² d'emprise au sol et de hauteur au faitage inférieure à 3m, tels que chenils, abris à outils, carport, terrasse couverte, remise ...

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les dispositions relatives aux implantations ne sont pas règlementées.

Article U4 - Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles devront s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre bâti existant dans lequel elles s'intègrent.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

Rappel :

Des travaux de modification de toiture, de remplacement de fenêtres, de transformation ou de création de baie, de remplacement ou de modification de portes existantes, de pose de portes neuves, de remplacement ou de modification de ferronnerie, etc modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment. A ce titre, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, pour être autorisés avant toute exécution.

A- Façades et toitures des constructions

Toute intervention sur une maison de village mitoyenne visera à préserver, restaurer ou développer les caractéristiques propres à cette typologie : ordonnancement, proportions, toitures, enduits, briques, volets à battants...

Les façades, leurs revêtements ainsi que les toitures doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...).

Les annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec ceux de la construction principale. Elles devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

- soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris tels que : structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade ...)
- soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien tels que : structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade ...)

Les vérandas, pergolas, carports, verrières, et autres installations en extension ne sont pas concernées par les dispositions ci avant relatives aux annexes et extensions.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mâts provençaux, ...).

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés (tôle, plastique, fibro-ciment) pour des constructions visibles du domaine public, sauf matériaux de qualité architecturale valorisants.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
Les postes électriques, compteurs, transformateurs doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- Pour les constructions principales remplissant les critères de performance énergétique de la dernière Réglementation Thermique en vigueur, ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- Pour les annexes et extensions des constructions principales,
- Pour la réalisation de toitures végétalisées.

B- Les clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :

- soit de haies vives végétales, doublées ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, avec ou sans mur bahut.
- soit de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, comprenant ou non un mur bahut, avec ou sans haies vives végétales.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,50m dont 0,80m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m pleine ou 1,50m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

Sur cour et jardin

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du corps du bâtiment principal. Les clôtures pleines doivent être édifiées en des matériaux appropriés et traités en harmonie de couleurs avec le bâtiment

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies vives. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,50m en la partie pleine.

Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Pour les exploitations agricoles, les clôtures doivent être constituées par des haies vives. Elles peuvent être doublées à l'intérieur de la parcelle par un grillage. Elles ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 2m. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'exploitation.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la circulation de la petite faune. Le diamètre et la hauteur de ces ouvertures est limitée à 12 cm afin de ne laisser passer que la petite faune.

Article U5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principe :

Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

A- Traitement paysager des limites de zone

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront composées à minima d'une haie arbustive multi-espèces.

B- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Dans le cas des constructions nouvelles, un coefficient minimum de 40% de la parcelle doit être traité en espace naturel vert de pleine terre ou planté.

Dans le cas des constructions déjà existantes, un coefficient minimum de 10% de la parcelle doit être traité en espace naturel vert de pleine terre ou planté.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux exploitations agricoles.

C- Obligation en matière de réalisation d'espaces verts

La surface des terrains non bâtis doit être engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de recul, doivent être entretenues et plantées.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Article U6 - Stationnement

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

Pour les **Habitations**

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement individuel, couvertes ou non.

Dans le cadre d'habitats collectifs ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

Pour les autres destinations autorisées

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article U7 - Desserte par les voies publiques ou privées

A- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'accès est interdit depuis les chemins agricoles

B- Voirie

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Les voies privées doivent avoir une plateforme d'au moins 6m de large lorsqu'elles desservent 2 logements.

Article U8 - Desserte par les réseaux

Le règlement assainissement de la Communauté d'Agglomération Lens-Liévin s'impose au présent document, auquel il est annexé.

A- Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

B- Assainissement

Eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou surface imperméabilisée). L'infiltration se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente.

En cas d'impossibilité technique, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Ces ouvrages de stockage-restitution doivent être étanchés en cas de remontée de nappe.

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

Les eaux pluviales issues des toitures non accessibles peuvent être utilisées pour des usages « non-nobles » (WC, arrosage des espaces verts...) dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation desservie par un réseau d'assainissement collectif. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

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

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

C- Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électrique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation, elle est intégrée à l'opération d'aménagement et de programmation pour de l'habitat mixte. Deux secteurs sont identifiés :

- En frange Sud de la zone urbaine. L'entrée de commune rue Roger Maréchal et le prolongement de la rue du Moulin jusqu'à la rue Roger Maréchal. Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle.
- En frange Est de la zone urbaine. L'entrée de commune rue Maréchal Leclerc. Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle.

Ces secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement opposables. La pièce du PLU dénommée Orientations d'Aménagement et de Programmation va fixer par secteur les principes d'urbanisation. Un règlement ensuite se superposera aux présentes dispositions pour le secteur faisant l'objet d'une opération d'ensemble.

La réalisation des constructions autorisées pourra se faire au fur et à mesure de l'apport des équipements de desserte et de réseau permettant de desservir les constructions à implanter. Elle ne devra pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone, déterminé aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur est concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par l'aléa très faible à faible risque de remontées de nappe. 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.

La zone est concernée par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Afin de prendre en compte ce risque, il est conseillé au pétitionnaire de vérifier la stabilité des sols et des constructions projetées.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Objectifs : La zone à urbaniser vient finaliser un lotissement qui avait été réalisé en sa première partie auparavant. L'enjeu est de proposer un secteur à vocation principale d'habitation, ménageant une entrée de commune résidentielle pavillonnaire. A l'exception des activités de bureau annexes à la construction principale, tout commerce et service y est donc proscrit.

Article 1AU1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol à destination ou sous-destination suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières :

La création d'établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux de toute catégorie qui sont des exploitations agricoles classées soumises à autorisation.

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Commerce et activité de services :

- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier touristique suivants : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- les aires de stationnement de caravanes, mobil homes - les terrains aménagés destinés à recevoir des habitations légères de loisirs
- Cinéma
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

- Les aires d'accueil des gens du voyage

- Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans les opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins ;

- Les dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets ;

Par exception aux interdictions ci-dessus

- Pour les constructions à sous-destination Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont admises les activités à caractère libéral de bureau ou de service (exemple: cabinet assurance, médical, psychologue, avocat, ...) en tant qu'annexe ou partie de la construction principale à destination **Habitation**. Ces activités sont admises sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- Que les constructions ne soient pas soumises à un classement au titre de la législation sur les installations classées.

- Les logements d'exposition et maisons témoins sont admis.

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Rappel

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une demande préalable de travaux divers.

Article 1AU2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Objectifs : Les règles d'implantation, volumétrie et aspect sont traitées de la même manière qu'en zone urbaine U, l'intérêt étant de respecter l'harmonie du bâti existant immédiat tout comme la cohérence globale de la commune. Les règles se présentent sous forme quantitative et qualitative, permettant d'encadrer la réalisation du nouveau futur secteur urbain.

Article 1AU3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

1AU3.1 : Emprise au sol et hauteur

Pour les **Habitations** autorisées, activités économiques et de service à caractère libéral autorisées, logements d'exposition et maisons témoins :

A- Emprise au sol

Non réglementé

B- Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des constructions autorisées précitées, la hauteur mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement (ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures exclus) ne peut dépasser 6m à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur fixée ci avant doit être justifié par des raisons fonctionnelles.

Il ne peut être aménagé plus d'un étage mansardé en retrait de la façade principale.

La hauteur des annexes aux constructions principales à usage **Habitation** ne pourra dépasser 3m au faîtage.

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

L'emprise au sol et la hauteur ne sont pas réglementées.

1AU3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

Pour les **Habitations** autorisées, activités économiques et de service à caractère libéral autorisées, logements d'exposition et maisons témoins :

A- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Les constructions principales devront respecter un retrait au moins égal à 5m par rapport à l'alignement

Les constructions annexes doivent observer un recul au moins identique à celui de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

B- Implantation par rapport aux limites séparatives

Le principe général est que l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

Dans une bande de 15m de profondeur maximum mesurée à partir du retrait obligatoire, les constructions autorisées peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement du bâtiment principal doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 0,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces 2 points : $L = H/2$

Cette distance ne peut être inférieure à 3m.

Cette distance minimum est portée à 4m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines ou assimilables de par leur mode d'occupation).

Pour toute construction annexe (exemple : carport, terrasse couverte, abri ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et située avec un retrait supérieur à 20m mesurés à partir de l'alignement, la distance minimum est portée à 1,50m.

C- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il ne peut être implanté sur chacun des lots qu'une seule construction principale à vocation de logement.

Entre 2 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 4m.

Cette distance minimum est ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² d'emprise au sol et de hauteur au faitage inférieure à 3m, tels que chenils, abris à outils, carport, terrasse couverte, remise ...

Pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositions relatives aux implantations ne sont pas réglementées.

Article 1AU4 - Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles devront s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre bâti existant.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

A- Façades et toitures des constructions

Les façades, leurs revêtements ainsi que les toitures doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...).

Celles-ci devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Les constructions en bois sont toutefois autorisées.

Les annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale. Elles devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

- soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris tels que : structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade ...)
- soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien tels que : structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade ...)

Les vérandas, pergolas, carports, verrières, et autres installations en extension ne sont pas concernées par les dispositions ci avant relatives aux annexes et extensions.

B- Les clôtures

La clôture en façade sur rue et retour jusqu'à la ligne d'appui des façades avant sera constituée :

- Soit d'une haie vive ;
- Soit d'un mur bahut de 0,80m de hauteur maximum, construit avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les clôtures séparatives des lots seront constituées par un grillage vert de 1,20m de hauteur maximum doublé par une haie vive. Toutefois si les propriétaires mitoyens le souhaitent, la clôture pourra se limiter à une haie vive plantée en limite séparative.

Article 1AU5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principe :

Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au

présent règlement).

A- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Tout acquéreur devra obligatoirement planter sur son lot un arbre pour 150m² de terrain libre.

B- Obligation en matière de réalisation d'espaces verts

La surface des terrains non bâtis doit être engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de recul, doivent être entretenues et plantées.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Article 1AU6 - Stationnement

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

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, et ce non compris le garage, sur chacun des lots.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU7 - Desserte par les voies publiques ou privées

A- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

B- Voirie

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Les voies privées doivent avoir une plateforme d'au moins 6m de large lorsqu'elles desservent 2 logements.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Article 1AU8 - Desserte par les réseaux

Le règlement assainissement de la Communauté d'Agglomération Lens-Liévin s'impose au présent document, auquel il est annexé.

A- Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

B- Assainissement

Eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou surface imperméabilisée). L'infiltration se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente.

En cas d'impossibilité technique, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Ces ouvrages de stockage-restitution doivent être étanchés en cas de remontée de nappe.

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

Les eaux pluviales issues des toitures non accessibles peuvent être utilisées pour des usages «non-nobles» (WC, arrosage des espaces verts,...) dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation desservie par un réseau d'assainissement collectif. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur

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

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

C- Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électrique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Seule la pose de ces fourreaux et chambres techniques et non le déploiement des réseaux conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

La zone A correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ae correspondant à la station de lagunage.

La zone est concernée par l'aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Le territoire communal est concerné par un aléa très faible à faible du risque de remontées de nappe. 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.

La zone est concernée par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Il est conseillé au pétitionnaire de vérifier la stabilité des sols et des constructions projetées.

La zone est affectée par le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités 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.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Objectifs : Le territoire communal étant à dominante agricole, la volonté est de préserver ces espaces contre le mitage et favoriser l'économie agricole locale. L'activité agricole au sens général y est donc privilégiée. Il est tenu compte de l'habitat isolé existant, eu égard au PADD, permettant une évolution encadrée et mesurée de celui-ci.

Une zone reprenant la station de lagunage permet d'encadrer les usages spécifiques du sol dans ce sous-secteur.

Article A1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes) sont interdits à l'exception des travaux et constructions suivantes, nouvelles ou existantes, à destination ou sous destination :

- Exploitation agricole ou forestière :

- La création extension et transformation de bâtiments liés aux activités agricoles ou réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du Code Rural, ressortant ou non de la législation sur les installations classées

- Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter une nuisance polluante et visuelle
- Les activités de diversification telles que vente directe de produits issus de l'exploitation, camping à la ferme, gîte rural, loisirs (non exhaustif) non issus d'un changement de destination.

- Habitation - logement :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...) lorsqu'elles sont absolument indispensables au fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions doivent présenter un caractère obligatoire au fonctionnement de l'exploitation justifiant la présence permanente de l'exploitant à proximité immédiate. La construction devra être réalisée dans un rayon de 100m maximum des bâtiments principaux de l'exploitation.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que cette extension ne représente pas plus de 30% de l'emprise au sol, dans la limite de 50m² supplémentaires, de ladite construction existante.
- La construction d'annexe aux constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
 - 20m² de surface de plancher au total
 - 3m de hauteur au faîtage
 - dans la limite de 15m maximum des façades arrière de la construction principale.
- La démolition reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans des gabarits similaires à l'existant et sans création de logement supplémentaire.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Les constructions et installations de faible importance nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (captage, postes de transformation EDF ou de détente GDF) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- La reconstruction après sinistre

Un sous-secteur Ae identifie la station de lagunage

En sous-secteur Ae sont uniquement autorisés :

- Toute construction et tout aménagement lié au fonctionnement de cet équipement public

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Rappel

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une demande préalable de travaux divers.

Article A2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Objectifs : Les dispositions relatives à cette section sont plus souples et sont globalement propres aux constructions autorisées dans cette zone, soit bâtiments liés à l'activité agricole. La volonté est de préserver l'ambiance paysagère et vues sur les plaines agricoles qui font l'identité rurale du territoire.

Article A3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

A3.1 : Emprise au sol et hauteur

A- Emprise au sol

Les constructions principales à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLU, peuvent bénéficier d'une extension maximale de 30% de leur l'emprise au sol, dans la limite de 50m² supplémentaires d'emprise au sol par construction.

La surface des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 20m² de surface au plancher maximum, au total par annexe.

Dans le cas de la démolition reconstruction, l'emprise au sol devra être similaire à celle de la construction initiale.

En sous-secteur Ae (STECAL) :

Les constructions nouvelles autorisées sont limitées à 60m² d'emprise au sol au total, dans la limite de 2 constructions, par unité foncière.

B- Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions à destination **Habitation** et **Commerce et activité de service** mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 6m à l'égout de la toiture.

Cette hauteur est fixée à 15m pour les bâtiments à destination **Exploitation agricole**.

Un dépassement de la hauteur fixée ci avant doit être justifié par des raisons fonctionnelles.

Des règles différentes sont admises pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés.

En sous-secteur Ae (STECAL) :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5m au faîtage.

A3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

Les constructions d'élevage à destination **Exploitation agricole** relevant du régime des installations classées doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux zones urbaines conformément à la législation en la matière.

A- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Les constructions à destination **Habitation** et **Commerce et activité de service** ne peuvent s'implanter que dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée.

Les extensions doivent être implantées dans la continuité des constructions existantes sur l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des annexes aux constructions principales.

Les constructions à destination **Exploitation agricole** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'axe des voies.

Des règles différentes peuvent être admises pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés.

En sous-secteur Ae :

Non réglementé

B- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m des limites séparatives des zones U et 1AU.

Les bâtiments d'élevage relevant du régime des installations classées doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux zones urbaines conformément à la législation en vigueur.

Des règles différentes peuvent être admises pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés.

En sous-secteur Ae :

Non réglementé

C- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre 2 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 4m.

Article A4 - Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les façades, leurs revêtements ainsi que les toitures doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mâts provençaux, ...).

A- Pour les constructions à destination Exploitation agricole

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :

- Volumes simples
- Utiliser des matériaux de gros œuvre tels que : pierres, briques, matériaux modernes, parpaings à la condition qu'ils soient enduits (fibro ciment teinté ou bardage des tôles peintes).
- Utiliser des matériaux qui s'intègrent de manière cohérente à l'environnement agricole dans lequel s'insère la construction.

Sont interdits les matériaux employés à nu ou en parement extérieur destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec l'ambiance paysagère générale de la zone.

S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :

- les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants,
- ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Dans les deux cas, les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de l'ensemble bâti.

Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être masqués de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

B- Pour les constructions à destination Habitation et Commerce et activités de service autorisées

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

Les façades, leurs revêtements ainsi que les toitures doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...).

Les annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale. Elles devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

- soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris tels que : structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade ...)
- soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien tels que : structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade ...)

Les vérandas, pergolas, carports, verrières, et autres installations en extension ne sont pas concernées par les dispositions ci avant relatives aux annexes et extensions.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- Les pastiches de l'architecture étrangère à la région (chalets en bois savoyard, mâts provençaux, ...)
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés (tôle, plastique, fibro-ciment) pour des constructions visibles du domaine public, sauf matériaux de qualité architecturale valorisants.

C- Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives. Elles peuvent être doublées à l'intérieur de la parcelle par un grillage. Elles ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 2m.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la circulation de la petite faune. Le diamètre et la hauteur de ces ouvertures est limitée à 12 cm afin de ne laisser passer que la petite faune.

Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'exploitation.

Des règles différentes sont admises pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés.

En sous-secteur Ae :

Non règlementé

Article A5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principe :

Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

A- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les dépôts et les aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres de haute tige et de buissons.

B- Obligation en matière de réalisation d'espaces verts

La surface des terrains non bâtis doit être engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

La création et l'extension de bâtiments ou d'installations à destination **Exploitation agricoles** pourront être subordonnées à la plantation de rideaux de végétation formant écran.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Article A6 - Stationnement

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A7 - Desserte par les voies publiques ou privées

A- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

B- Voirie

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

Article A8 - Desserte par les réseaux

Le règlement assainissement de la Communauté d'Agglomération Lens-Liévin s'impose au présent document, auquel il est annexé.

A- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- Soit obligatoirement par branchement, en cas d'existence d'une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes ;
- Soit à défaut, à titre provisoire, par un captage, forage ou puits particulier, si le dispositif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

B- Assainissement

Eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou surface imperméabilisée). L'infiltration se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente.

En cas d'impossibilité technique, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Ces ouvrages de stockage-restitution doivent être étanchés en cas de remontée de nappe.

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

Les eaux pluviales issues des toitures non accessibles peuvent être utilisées pour des usages «non-nobles» (WC, arrosage des espaces verts,...) dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation desservie par un réseau d'assainissement collectif. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

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

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

C- Distribution électrique et de téléphonie

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.



TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

La zone N correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un secteur NI correspondant à une zone naturelle à vocation de loisirs et d'équipements sportifs.

La zone est concernée par l'aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Le territoire communal est concerné par un aléa très faible à faible du risque de remontées de nappe. 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.

La zone est concernée par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Il est conseillé au pétitionnaire de vérifier la stabilité des sols et des constructions projetées.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Objectifs : Les zones naturelles sont peu nombreuses sur le territoire d'Acheville, disséminées de manière ponctuelle. Le souhait est de protéger ces écrans en pourtour de la zone urbaine contre toute possibilité d'urbanisation.

Une sous zone reprenant les équipements sportifs communaux se démarque afin de permettre un développement contrôlé de ces derniers, et l'émergence d'autres aménagements sportifs légers dans cet espace récréatif communal.

Article N1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes), sont interdits à l'exception des constructions à destination ou sous destination suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les constructions et installations de faible importance nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (captage, postes de transformation EDF ou de détente GDF) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

- Les aires de stationnement perméables

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Un sous-secteur NI identifie les équipements légers sportifs et de loisirs

En sous-secteur NI (STECAL) sont en sus autorisés :

- La sous-destination Equipements sportifs et les équipements de loisirs légers (tels que les city stade, terrain de tennis, boulodrome, skate park ...), ainsi que le mobilier lié à ces équipements
- L'extension des équipements sportifs et de loisirs légers existants

Rappel

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une demande préalable de travaux divers.

Article N2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,

Objectifs : La zone naturelle est composée forme une ceinture à dominante prairiale et quelques boisements épars autour de la zone urbaine. Les dispositions propres à cette zone naturelle visent à préserver ce caractère bocager qui assure la transition entre zone urbaine et zone agricole. La présence d'un sous-secteur à vocation de loisirs permet de cadrer le développement des installations légères autorisées.

ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 - Volumétrie et implantation des constructions

Néant

N3.1 : Emprise au sol et hauteur

Non réglementé

N3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article N4 - Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

En sous-secteur NI :

Les équipements admis, eu égard à la destination du secteur dans lequel ils s'insèrent, ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat, aux paysages et à la destination naturelle de la zone.

Article N5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principe :

Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

A- Traitement paysager des limites de zone

La limite avec les zones U et A fera l'objet d'un traitement paysager par la mise en place a minima d'une haie arbustive multi-espèces.

B- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non règlementé

C- Obligation en matière de réalisation d'espaces verts

La surface des terrains non bâtis doit être engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les terrains doivent de préférence être traités en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de terrain non bâti.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Article N6 - Stationnement

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

Les parkings sont dits « légers », ils doivent être aménagés de manière à permettre facilement le retour à l'état naturel des sols.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N7 - Desserte par les voies publiques ou privées

A- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

B- Voirie

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

Article N8 - Desserte par les réseaux

Le règlement assainissement de la Communauté d'Agglomération Lens-Liévin s'impose au présent document, auquel il est annexé.

A- Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants. Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

B- Assainissement

Eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou surface imperméabilisée). L'infiltration se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente.

En cas d'impossibilité technique, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Ces ouvrages de stockage-restitution doivent être étanchés en cas de remontée de nappe.

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

Les eaux pluviales issues des toitures non accessibles peuvent être utilisées pour des usages «non-nobles» (WC, arrosage des espaces verts,...) dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments). Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation desservie par un réseau d'assainissement collectif. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

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

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

C- Distribution électrique et de téléphonie

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

ANNEXES :

-ANNEXE 1 : Lexique

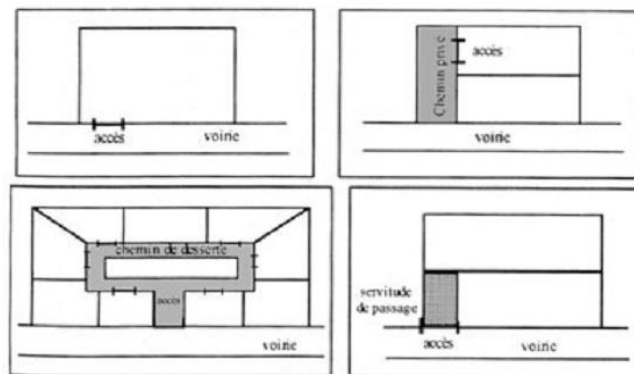
-ANNEXE 2 : Liste des essences locales preconisees

**-ANNEXE 3 : règlement communautaire du service
assainissement de la Communauté d'Agglomération LENS
LIEVIN**

Annexe 1/LEXIQUE

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

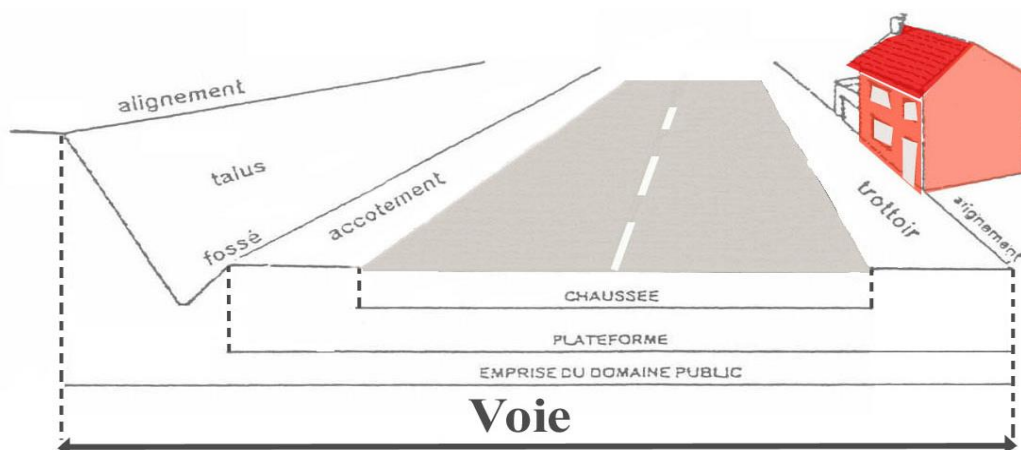


- Affouillement et exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

- Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.



- Annexe

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- Changement de destination

Modification d'une catégorie ou sous-catégorie de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant de celle qu'il avait jusqu'alors, avec ou sans travaux. Les différentes catégories de destinations et sous-destinations sont fixées au code de l'urbanisme. Le changement de destination nécessite une demande d'autorisation d'urbanisme.

- Changement d'affectation

Changement de l'utilisation réelle et effective d'une construction. Exemple : changement d'affectation d'un garage en habitation.

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elles sont soumises à déclaration préalable.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La construction est considérée comme existante au présent règlement si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

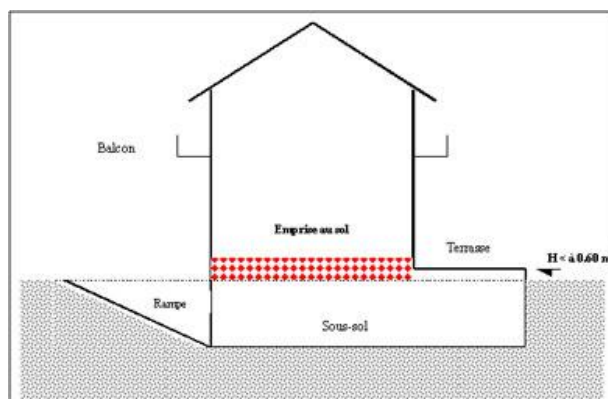
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



- Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

- Equipement d'intérêt collectif

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Espaces verts

Les espaces verts correspondent à une surface qui doit être plantée et maintenue en pleine terre. Aucune construction, installation ou aménagement n'y est autorisée, y compris en sous-sol.

- Extension

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions



- Façade

La notion de façade est appréciée comme celle du bâtiment située du côté de la voie publique. Elle doit s'entendre de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du PLU peut fixer une longueur maximale.

- Faïtage

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

- **Front à rue**

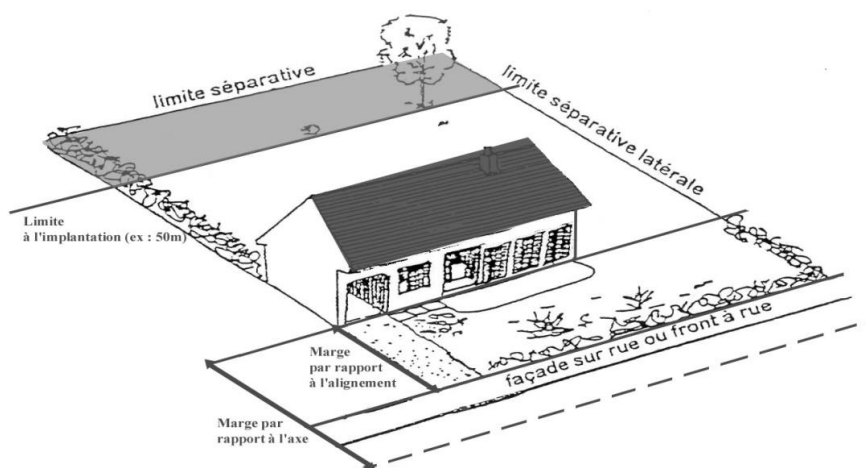
Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- **Habitation légère de loisir (HLL)**

Construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement destinée à une occupation temporaire ou saisonnière. Une HLL est différente des résidences mobiles (ou mobile-homes) par sa dimension qui peut excéder 40m². Un mobile-home devient une HLL dès lors qu'il perd sa mobilité.

- **Limite latérale**

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.



- **Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

- **Lucarnes :**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- **Marge d'isolement :**

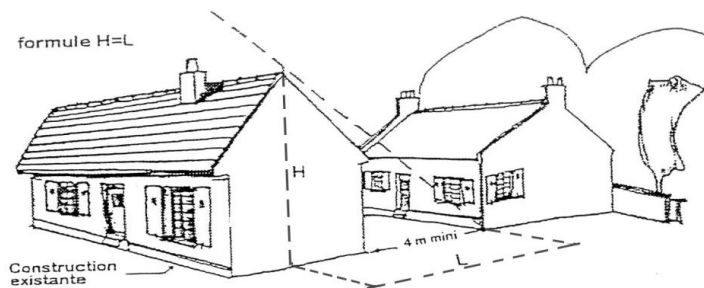
La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives

Elle est dite absolue quand une distance minimale est fixée.

Elle est dite relative quand elle s'appuie sur un ratio entre la hauteur dudit bâtiment et la distance entre ce dernier et la limite séparative.

- **Marge de recul**

La marge de recul est le retrait d'une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.



- Mur pignon

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite séparative.

- Sol naturel

Il s'agit du sol avant travaux.

- Surface de plancher

A la lecture du code de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Sont exclues les surfaces dédiées au stationnement.

- Surface taxable

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Elle inclut par conséquent les surfaces de stationnement des parkings clos et couverts.

- Unité foncière/Terrain

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la

desserte automobile d'une construction principale située en arrière-plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée

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

Annexe 2 /LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

ARBRES

Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Erable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
Frêne commun	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier grisard	(<i>Populus canescens</i>)
Peuplier tremble	(<i>Populus tremula</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba viminalis</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers

Voir Centre Régional de Ressources Génétiques
03.20.67.03.51

ARBUSTES

Ajonc d'Europe	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépines	(<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>)
Argousier	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Bourdaïne	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Lyciet °	(<i>Lycium barbarum</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Prunellier°	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saule cendré	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault	(<i>Salix caprea</i>)
Sureau noir	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne mancienne	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buddleia	(<i>Buddleia davidii</i>)
Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Forsythia	(<i>Forsythia x intermedia</i>)
Genêt à balais	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseillier sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)
Symphorine blanche	(<i>Symphoricarpos albus</i>)

Arbres et arbustes pour bord de mer

Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

Arbres et arbustes pour bord de mer

Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)