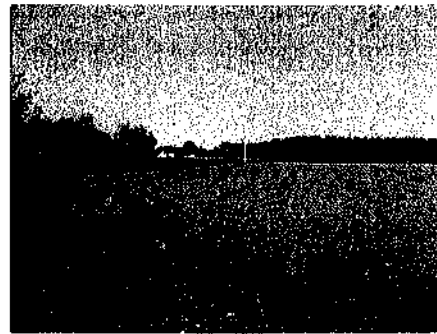
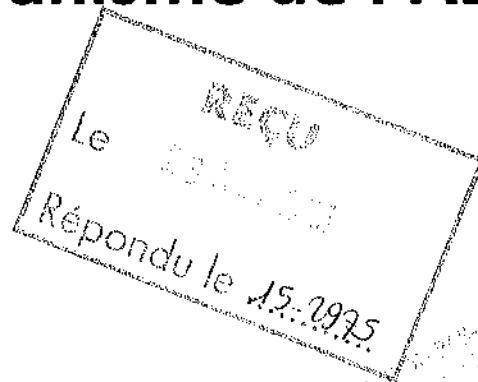




REÇU LE 23 JUIL. 2013

Plan Local d'Urbanisme de PALLUEL

5 – Règlement



ARRIVÉE
23 SEP. 2011

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal en
date du :

Le Maire

SoREPA



Sorepa

Centre Arthur Pique
11, rue Léon Blum - BP 80195
62804 LIEVIN Cédex
Tel : 03.21.78.55.22
Fax : 03.21.78.99.00

80, rue de Marcq - BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
I. DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
II. ADAPTATIONS MINEURES	4
III. DIVISION EN PROPRIETE	4
IV. CLOTURES	4
V. RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES.....	4
VI. ZONES INONDEES CONSTATEES	4
VII. CARRIERES ET CAVITES SOUTERRAINES	4
VIII. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES.....	5
IX. DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1-5, 7° DU C.U) 5	
TITRE II - ZONES URBAINES	6
ZONE U	7
TITRE III : ZONE A URBANISER.....	14
ZONE 1AU.....	15
TITRE IV : ZONE NATURELLE.....	22
ZONE N	23
TITRE V : ZONE AGRICOLE	29
ZONE A	30
ANNEXES	35



Titre I : Dispositions générales

I. DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** (sigle **U**), en **zones à urbaniser** (sigle **AU**), en **zones agricoles** (sigle **A**) et en **zones naturelles et forestières** (sigle **N**) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (*Pièce 4 : plan de zonage*) génèrent une obligation de conformité (*article L.123-5 du Code de l'Urbanisme*).

1 - Les zones urbaines dites **zones U** correspondent aux « secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter [...] » (*article R 123-5 du Code de l'urbanisme*).

2 - Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (*article R 123-6 du Code de l'urbanisme*).

Le plan de zonage comprend une zone **1AU** réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.

3 - La zone agricole « A » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des **terres agricoles** (*article R.123-7 du Code de l'Urbanisme*).

4 - La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond : « aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (*article R 123-8 du Code de l'urbanisme*).

La zone N comprend :

- un **secteur Nc** correspondant aux terrains du camping municipal,
- un **secteur Nh** comprenant la Maison de l'Eclusier,
- un **secteur NI** comprenant des habitations légères de loisir.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les plans de zonage.

II. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

III. DIVISION EN PROPRIETE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

IV. CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal hors zone agricole (zone A).

V. RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. La carte des aléas figure dans le rapport de présentation du dossier de PLU et sur le plan de zonage. Par mesure préventive vis à vis du caractère argileux des sols, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la nature des sols qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

VI. ZONES INONDEES CONSTATEES

Le plan de zonage identifie une zone, indiquée i, correspondant à une zone inondée constatée, reprise dans la pièce des Servitudes d'Utilité Publique. Tout projet d'aménagement urbain devra prendre en compte ce phénomène en prévoyant des dispositifs adaptés permettant de limiter les risques.

VII. CARRIERES ET CAVITES SOUTERRAINES

La commune étant concernée par des carrières et cavités souterraines. Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

VIII. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au *Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq*, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

IX. DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-I-5, 7° DU C.U)

Sentiers piétonniers

Les sentiers piétonniers identifiés au plan de zonage sont à préserver. Le déplacement des sentiers st toutefois autorisé si cela est justifié.

Titre II - Zones urbaines

Zone U

PREAMBULE

La zone U est une zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant au tissu urbanisé de Palluel.

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

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les activités industrielles,
- L'ouverture de carrière,
- La création de terrains de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur volume, leur importance, leur localisation ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité.

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

Par mesure préventive vis à vis de la présence d'une cavité souterraine localisée, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités comportant des installations classées ou non à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

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

1-ACCES

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'art. 682 du Code Civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé.

Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2-VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Voies en impasses

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre la circulation et le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- DESSERTE EN EAU

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux industrielles

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

2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

- 1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif)
Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
 - Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- 2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduelles des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques sans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré-infiltration dans le sous-sol.

Si la ré-infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 - DISTRIBUTION E.D.F. ET TELECOMMUNICATIONS

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1 - REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite de voie publique ou privée,
- soit avec un retrait minimal de 5 m.

De plus :

- la construction principale doit être comprise dans une bande de 40m mesurée à partir de la limite de voie. Au delà de cette bande, seules sont autorisées les extensions limitées à 5m de profondeur et les annexes,
- en cas d'implantation en retrait par rapport à la voie, un élément de construction (garage, clôture,...) doit permettre d'assurer une continuité bâtie en front de rue.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante,
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1 m minimum de la limite de voie.

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

1 - REGLES GENERALES

Les constructions peuvent s'implanter :

- **soit en limite séparative :**

Dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives uniquement dans une bande de **20 mètres de profondeur** mesurée à partir de la limite de la voie.

Au-delà de cette bande, seules les constructions d'une **hauteur maximale de 3 mètres** peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Toutefois, l'adossement à une construction existante ou réalisée simultanément sur le terrain voisin est autorisé lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente. Par ailleurs, l'extension d'une construction existante implantée en limite séparative est autorisée dans la limite de 5m de profondeur.

- **soit avec des marges d'isolement :**

Dans ce cas, la marge d'isolement (L) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) en tout point de la construction ($L \geq H/2$) avec :

- un **minimum de 3 mètres** pour la construction principale
- un minimum de 1 mètre pour les annexes de hauteur inférieure à 3m.

De plus, les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 5m des cours d'eau.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - REGLES GENERALES

Les constructions à usage principal d'habitation sont limitées à une hauteur de **R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles)**.

La hauteur des autres constructions ne peut dépasser 10 m au point le plus haut.

Toutefois, un dépassement de la hauteur est toléré, dans la limite de 2m, pour les constructions dont la conception adopte les principes bioclimatiques et de performance énergétique.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1- DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'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.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), excepté le bois.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques, l'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de panneaux solaires.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au **minimum 2 places de stationnement par logement**. Toutefois cette règle ne s'applique pas en cas de division de logements au sein d'une construction d'habitation existante.

Pour les opérations d'ensemble, il est demandé **en plus**, à l'usage des visiteurs, **une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements**.

Pour les bâtiments à destination d'activités, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 5 emplacements doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des essences locales sont recommandées pour toutes les plantations.

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre III : Zone à urbaniser

Zone 1AU

PREAMBULE

La **zone 1 AU** constitue un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation mixte. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

Des orientations d'aménagements ont été définies sur la zone 1AU. Ces orientations se superposent aux dispositions réglementaires qui suivent.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

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

Sont admises, dès lors :

- qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ;
- qu'elles sont conformes aux orientations d'aménagement ;
 - les constructions à destination :
 - **d'habitation**, ainsi que les annexes
 - **de commerce** à condition que la S.H.O.N ne soit pas supérieure à 200m²,
 - **d'artisanat, de bureaux, de services** et les établissements à usage **d'activités** à condition qu'elles ne portent **pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique**.
 - Les bâtiments et installations liés aux **services et équipements publics**,
 - Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

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

1-ACCES

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'art. 682 du Code Civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé.

Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2-VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Voies en impasses

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre la circulation et le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

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

1- DESSERTE EN EAU

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux industrielles

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

2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,

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

Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques sans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré-infiltration dans le sous-sol.

Si la ré-infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 - DISTRIBUTION E.D.F. ET TELECOMMUNICATIONS

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1 - REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite de voie publique ou privée,
- soit avec un retrait minimal de 5 m.

De plus :

- la construction principale doit être comprise dans une bande de 40m mesurée à partir de la limite de voie. Au delà de cette bande, seules sont autorisées les extensions limitées à 5m de profondeur et les annexes,
- en cas d'implantation en retrait par rapport à la voie, un élément de construction (garage, clôture,...) doit permettre d'assurer une continuité bâtie en front de rue.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1 m minimum de la limite de voie.

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

1 - REGLES GENERALES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative :

Dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives uniquement dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite des voies.

Au-delà de cette bande, seules les constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Toutefois, l'adossement à une construction existante ou réalisée simultanément sur le terrain voisin, est autorisé lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente. Par ailleurs, l'extension d'une construction existante implantée en limite séparative est autorisée dans la limite de 5m de profondeur.

- soit avec des marges d'isolement :

Dans ce cas, la marge d'isolement (L) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) en tout point de la construction ($L \geq H/2$) avec :

- un minimum de 3 mètres pour la construction principale
- un minimum de 1 mètre pour les annexes de hauteur inférieure à 3m.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - REGLES GENERALES

Les constructions à usage principal d'habitation sont limitées à une hauteur de **R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles)**.

La hauteur des autres constructions ne peut dépasser 10 m au point le plus haut.

Toutefois, un dépassement de la hauteur est toléré, dans la limite de 2m, pour les constructions dont la conception adopte les principes bioclimatiques et de performance énergétique.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'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.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), excepté le bois.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques, l'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de panneaux solaires.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au **minimum 2 places de stationnement par logement**. Toutefois cette règle ne s'applique pas en cas de division de logements au sein d'une construction d'habitation existante.

Pour les opérations d'ensemble, il est demandé en plus, à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 constructions.

Pour les bâtiments à destination d'activités, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 5 emplacements doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des essences locales sont recommandées pour toutes les plantations.

L'unité foncière devra comprendre au moins 30% de surface perméable (jardins, espaces verts, revêtements perméables).

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre IV : Zone naturelle

ZONE N

La zone N, zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend :

- un secteur Nc correspondant aux terrains de camping,
- un secteur Nl comprenant des habitations légères de loisirs,
- un secteur Nh correspondant à une habitation isolée sur le territoire.

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

Rappel : La zone N est concernée par la présence de zones humides identifiées dans le Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois-Picardie. Dans ces zones, des règles spécifiques ont été définies. La carte localisant ces zones est insérée dans le rapport de présentation et annexé à la pièce des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations et informations diverses.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE N2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Est admis, le déplacement des huttes de chasse existantes, avec une autorisation préfectorale, à condition que cela soit rendu nécessaire pour des raisons de sécurité.

Dans le secteur Nh, à condition du respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager, sont autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes, à condition qu'elles ne dépassent pas 25m² d'emprise au sol.
- les **affouillements et exhaussements de sol** à condition d'être nécessaires à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées.
- Les installations **liées aux services et équipements publics**.

Dans le secteur Nc :

- L'aménagement du terrain de camping et de caravanage existant, ainsi que des installations qui y existent, nécessaires au bon fonctionnement de ce terrain (sanitaires...).
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance du terrain de camping et de caravaning.

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaire à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées.
- Les installations liées aux services et équipements publics.

Dans le secteur N₁, sont admis uniquement :

- Les travaux de confortation et d'amélioration des **constructions existantes**, et la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition :
 - o que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation,
 - o que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées,
- L'**extension des constructions existantes** à condition que l'emprise au sol soit limitée à 10m². Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient limitées à une emprise au sol de 6m².
- La **construction de nouvelles habitations légères de loisirs** à condition :
 - o Qu'elles ne soient pas comprises dans le périmètre des Zones Humides du SDAGE et
 - o Que l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² par habitation et
 - o Qu'il ne soit pas créé plus de 1 habitation légère pour 200m² de terrain et
 - o Que la construction soit desservie en eau potable et qu'elle dispose d'un assainissement conforme dès son implantation.
- Les installations liées aux services et équipements publics.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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'art. 682 du Code Civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Voies en impasses

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre la circulation et le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- DESSERTE EN EAU

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux Industrielles

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

2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

- 1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif)
Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
 - Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- 2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques sans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré-infiltration dans le sous-sol.

Si la ré-infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 - DISTRIBUTION E.D.F. ET TELECOMMUNICATIONS

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Règles générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite de voie,
- soit avec un retrait minimal de 2 m.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit avec une marge d'isolement de 1m minimum.

De plus, les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 5m des cours d'eau.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nc et Nh, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

Dans le secteur NI, l'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh :

Les constructions à usage principal d'habitation sont limitées à une hauteur de R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Dans le secteur Nc :

Les constructions à usage principal d'habitation sont limitées à une hauteur de R+C (Rez-de-chaussée + combles).

Dans le secteur NI :

Les constructions sont limitées à une hauteur de 4m.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,5m.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, ...) doublé d'une haie vive.

Matériaux

Dans le secteur N1 :

- l'emploi de couleurs trop vive est interdit.
- seuls les matériaux d'aspect bois sont autorisés pour les façades des constructions,
- le choix des couleurs pour les façades et les toitures se fera en accord avec la Municipalité.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige isolé abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Titre V : Zone agricole

ZONE A

Cette zone comprend les **terres agricoles de Palluel**, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Le plan de zonage identifie une zone, indicée i, correspondant à une zone inondée constatée, reprise dans la pièce des Servitudes d'Utilité Publique. Tout projet d'aménagement urbain devra prendre en compte ce phénomène en prévoyant des dispositifs adaptés permettant de limiter les risques.

Le plan de zonage identifie des zones d'aléa moyen au risque de gonflement et retrait des argiles. Par mesure préventive vis à vis du caractère argileux des sols, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la nature des sols qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
 - o La **création de constructions** ou installations indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
 - o Les extensions et modifications, sans changement de destination, des bâtiments existants liés aux exploitations agricoles
 - o Les **constructions à usage d'habitation** quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées sur des parcelles attenantes au corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur nécessité soit justifiée,

- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement ceux rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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'art. 682 du Code Civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Voies en impasses

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre la circulation et le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- DESSERTE EN EAU

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux industrielles

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

2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

- 1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif)
Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
 - Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- 2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques sans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré-infiltration dans le sous-sol.

Si la ré-infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 - DISTRIBUTION E.D.F. ET TELECOMMUNICATIONS

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Règles générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite de voie,
- soit avec un retrait minimal de 5 m.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec une marge d'isolement. Cette marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ sans être inférieure à 3 m sauf pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3m qui peuvent s'implanter à 1m des limites séparatives.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation sont limitées à une hauteur de R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Les autres constructions sont limitées à une hauteur de 12m.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure composés de rideaux d'arbres ou d'arbustes en rapport avec l'importance des dépôts.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

Les abords des bâtiments agricoles doivent être plantés avec des arbres de haute tige ou de haies hautes.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

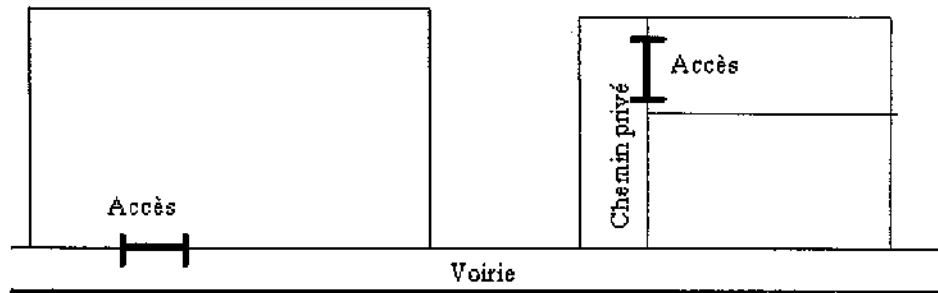
Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 : Lexique

Accès

Définition de l'accès



L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Construction annexe

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension d'une construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle en est séparée matériellement.

Emprise au sol

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet.

Espace libre

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

Espaces verts

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés, à l'exclusion des places de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Extension d'un bâtiment

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et/ou communique avec celui-ci.

Habitations légères de loisirs

Habitations Légères de Loisirs (article R111-31 du Code de l'Urbanisme) : sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur

La hauteur d'une construction ou d'une installation est mesurée en son point le plus haut, à partir du sol naturel, soit du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques de superstructure situés en toiture ne sont pas pris en compte (acrotère, cheminées, etc.).

Recul (article 6)

Le recul est la distance séparant tout ou partie de la façade sur rue des constructions des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques.

La limite de voie inclut l'alignement, soit la limite entre une propriété privée et le domaine public routier, ainsi que la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Retrait (article 7)

Le retrait est la distance séparant le projet de construction avec une limite séparative. La règle de retrait s'applique en tout point de la construction.

Voie

La voie constitue la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

La voie inclut l'ensemble de l'espace séparant les propriétés riveraines, en ce compris la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Annexe 2 : Essences recommandées pour les plantations

Arbres

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Merisier (*Prunus avium*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*)
Noyer commun (*Juglans regia*)

Arbustes

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Saule cendré (*Salix cinerea*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Saule osier (*Salix viminalis*)
Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)
Merisier à grappe (*Prunus padus*)
Bourdaine (*Frangula alnus*)
Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
Sureau (*Sambucus nigra*)

Essences pouvant être à la fois conduites en haute-tige et en haies arbustives :

Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Saule osier (*Salix viminalis*)

Fruitiers

Pommiers

Argilière
Belle fleur double
Cabarette
Colapuis
Gris Baudet
Jacques Lebel
Lanscailler
Précoce de Wirwignes
Rambour d'Hiver

Reinette des Capucins
Reinette de Flandre
Reinette de Fugélan
Verdin d'automne

Poiriers

A Côte d'or
Beurré Bachelier
Grosse Louise
Plovine
Poire à Clément
Saint-mathieu

Cerisiers

Gascogne tardive de Senninghem
Griotte du Nord
Guigne noire de Ruesnes

Pruniers

Monsieur Hâtif
Reine-Claude d'Althan
Reine-Claude dorée
Sanguine de Wismes

Aquatiques et zones humides

Plantes strictement aquatiques

Callitriche à angle obtus (*Callitriche obtusagulosus* Le Gall)
Callitriche à fruit plat (*Callitriche platycarpa* Körtz)
Cornifle nageant (*Ceratophyllum demersum* L.)
Myriophylle en épis (*Myriophyllum spicatum*)
Nénuphar jaune (*Nuphar lutea* (L.) Smith)
Potamogeton pectiné (*Potamogeton pectinatus*)

Plantes pour les berges

Plantain d'eau commun (*Alisma plantago aquatica* L.)
Ache nodiflore (*Apium nodiflorum* (L.) Lag.)
Laiche des marais (*Carex acutiformis* Ehrh.)
Laiche des rives (*Carex riparia* Curt.)
Eupatoire chanvrine (*Eupatorium cannabinum* L.)
Filipendule ulmaire (*Filipendula ulmaria* (L.) Maxim.)
Gaillet des marais (*Gallium palustre* L.)
Glycérie aquatique (*Glyceria maxima* (Hartm.) Holmberg)

Iris faux acore (*Iris pseudoacorus* L.)
 Jonc épars (*Juncus effusus* L.)
 Jonc glauque (*Juncus inflexus* L.)
 Salicaire commune (*Lythrum salicaria*)
 Myosotis des marais (*Myosotis scorpioides* L.)
 Cresson officinal (*Nasturtium officinale* R. Brown)
 Renouée amphibie (*Persicaria amphibia* (L.) Besser)
 Alpiste roseau (*Phalaris arundinacea* L.)
 Phragmite commun (Roseau commun, phragmite) (*Phragmites australis* (Cav.) Steud.)
 Rhorippe amphibie (*Rorripa amphibia* (L.) Besser)
 Rubanier rameux (*Spiganium erectum* L.)
 Consoude officinale (*Symphytum officinale* L.)
 Massette à larges feuilles (*Typha latifolia* L.)
 Valériane rampante (*Valeriana repens* Host)
 Véronique mouron d'eau (*Veronica anagallis-aquatica* L.)

Plantes pour prairies humides fleuries
 Agrostide stolonifère (*Agrostis stolonifera* L.)
 Populage des marais (*Caltha palustris* L.)
 Cardamine des prés (*Cardamine palustris* L.)
 Centaurée jacée (*Centaurea jacea* L.)
 Epilobe à petites fleurs (*Epilobium parviflorum* Schreb)
 Millepertuis perforé (*Hypericum perforatum*)
 Gesse des prés (*Lathyrus pratensis* L.)
 Lotier des fanges (*Lotus pedunculatus* Cav)
 Lychnide fleur de coucou (*Lychnis flos-coculi* L.)
 Lysimachie nummulaire (Herbe aux écus) (*Lysimachia nummularia* L.)
 Luzerne lupuline (*Medicago lupulina* L.)
 Menthe aquatique (*Mentha aquatica* L.)
 Renoncule flammette (*Ranunculus Flammula* L.)
 Renoncule rampante (*Ranunculus repens* L.)
 Trèfle des prés (*Trifolium pratense*)
 Trèfle rampant (*Trifolium repens* L.)
 Vesce à épis (*Vicia cracca* L.)