



COMMUNE DE BOUVIGNIES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE 3 : RÈGLEMENT - PIECE ECRITE

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18 janvier 2014

SOMMAIRE

ZONES URBAINES.....	3
ZONE UA	4
ZONE UB	14
ZONE US	25
ZONE À URBANISER.....	30
ZONE 1AU	31
ZONE AGRICOLE.....	39
ZONE A	40
ZONE NATURELLE.....	52
ZONE N	53
ANNEXES.....	62
ANNEXE 1	63
ANNEXE 2	88
ANNEXE 3	90
ANNEXE 4	96

Titre I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

PRÉAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte centrale de forte et moyenne densité pouvant recevoir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Un secteur de la zone UA est concerné par l'article L123-1- 5 16° du code de l'urbanisme dans lequel au moins 20% des programmes de logements devront être affectés à des logements locatifs aidés par un prêt de l'état et au moins 10% en accession aidée à la propriété. Ce secteur de la zone UA ainsi que celui situé à proximité des écoles font l'objet d'orientations d'aménagement

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard – 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard – 59000 Lille, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Sismicité

La commune est concernée par un aléa faible de sismicité.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5- 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Patrimoine bâti :

9 – Chapelle 117 rue Riche

10 – Maison de maître 32 rue de l'Eglise

11 – Corps de ferme, chapelle et grotte 51 rue de l'Eglise

12 – Corps de ferme et pigeonnier 135 rue Neuve

13 – Corps de ferme au carré 244 rue Neuve

Cf. plan de zonage et fiches IPAP (Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager) en annexe du présent règlement.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Servitudes

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les garages en sous-sol.
- Les sous-sols, à l'exception des caves cuvelées

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT ADMISES :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.

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 ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les groupes de garages individuels de plus de trois unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

II - VOIRIE

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 parcelles et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages piétons / cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II – 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 pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

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

La façade sur rue des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :

- de manière à ce que leur axe sur la plus grande longueur soit perpendiculaire ou parallèle à la corde comprise entre les deux limites séparatives latérales.
- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie avec un maximum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies de largeur différentes, les règles précédentes s'appliquent par rapport à la voie la plus large.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou ceux liés à la desserte par les réseaux quand, dans ce dernier cas, leur surface au sol est inférieure à 15 mètres, pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées sur au moins une limite latérale.

Lorsque les constructions et installations sont éloignées des limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction est admise sur les deux limites séparatives latérales :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.
- 2- au-delà de cette bande de 20m :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,5 mètres et d'une superficie maximale de 12 m²

Les annexes d'une superficie maximale de 12 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3,5 m au point le plus haut, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain et à 100% pour les rez-de-chaussée à usage de commerce et de service.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction à l'identique, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un étage droit sur rez-de-chaussée (R+1). Lorsque la construction comporte des combles, ceux-ci peuvent être aménagés sur un seul niveau habitable (R+1+C).

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiments à usage autre que l'habitation en habitation, des hauteurs ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes...

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I- 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.

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pans, orientées vers les façades, compris entre 35° et 50°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 50°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 10 cm.

Les pans de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couverts de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouge-orangé de la tuile de terre cuite ou les teintes noir ou rouge sombre de la tuile vernissée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinées à retenir les eaux pluviales)
- faire partie intégrante de la composition d'ensemble à condition de ne pas dépasser 40% de la superficie totale de la toiture et d'être peu visible du domaine public

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées, pour les deux tiers d'entre elles, dans des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique rouge orangé.

En outre est autorisé le bardage bois à condition d'être peint ou de teinte naturelle, sans traitement de lasure ou de vernis.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdites.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 12m² de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes aspects de matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 12m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.

Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

b) aspect des constructions à usage d'activités, ou de dépôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

c) Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En façade et dans les marges de recul, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,8 mètres, pourront être composées :

- de murs bahut composés de brique rouge, de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontées ou non d'un système à claire-voie. La hauteur des pilastres situés de part et d'autre des ouvertures ou soutenant des portes est limitée à 2,5 m.
- de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).
- d'un grillage, doublé d'une haie vive composée d'essences locales
- d'une haie vive composée d'essences locales

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger

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

- les modifications et/ou suppressions :

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

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

A l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il sera exigé de réserver une place de stationnement sur l'unité foncière, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé une place de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes, à raison d'un maximum d'une place par tranche de 25m² de surface de plancher, doivent être réservées:

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

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété ;

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espace vert.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Pour les constructions ne comportant pas de rez-de-chaussée à usage d'activités de commerce ou de service, 10 % au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

PRÉAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de plus faible densité pouvant recevoir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

III - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard, 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard, 59000 Lille, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Sismicité

La commune est concernée par un aléa faible de sismicité.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Patrimoine bâti :

4 – Fermette 504 rue de la Lombarderie

5 – Corps de ferme 409 rue de la Lombarderie

- 6 – Chapelle 270 rue de la Lombarderie
- 14 – Corps de ferme 196 rue du Pont de Hublon
- 16 – Fermette 145 rue du Petit Hem
- 17 – Chapelle 194 rue du Petit Hem
- 18 – Porche 477 rue Dombrée
- 19 – Fermette 239 rue des Pronelles
- 20 – Muret du jardin du corps de ferme 716 rue des Pronelles
- 21 – Chapelle 239 rue du Trou Bona

Patrimoine végétal :

- 14A – Saule – arbre remarquable dans un alignement
- 17A – Frêne – arbre isolé remarquable

Cf. plan de zonage et fiches IPAP (Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager) en annexe du présent règlement.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire, une haie, un arbre ou un saule têtard isolé, un verger préservé en vertu de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Servitudes

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les garages en sous-sol.
- Les sous-sols, à l'exception des caves cuvelées

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.
- L'arrachage d'une haie, d'un arbre ou saule têtard isolé, d'un verger préservé en vertu de l'article L 123-1-5- 7°. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé »

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT ADMISES :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

La création (à l'exception des bâtiments d'élevage), la transformation et l'extension des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.

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 ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

Patrimoine bâti à protéger:

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Patrimoine végétal à protéger :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé », les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4

Les élagages d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'éléments de haies ou de verger dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie de l'élément repéré.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage définitif d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'éléments de haies ou de verger qui présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes ou s'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de l'alignement. L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

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

II - VOIRIE

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...)

et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages piétons / cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II – 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 pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eaux résiduaires des activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière suffisante à recevoir un assainissement autonome.

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

La façade sur rue des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :

- de manière à ce que leur axe sur la plus grande longueur soit perpendiculaire ou parallèle à la corde comprise entre les deux limites séparatives latérales.
- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie avec un maximum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise.

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 10 m. des berges des cours d'eau non domaniaux

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou ceux liés à la desserte par les réseaux quand, dans ce dernier cas, leur surface au sol est inférieure à 15 mètres, pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies de largeur différentes, les règles ne s'appliquent pas à la voie de moindre importance.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger

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

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

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'une haie ou d'un verger situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des végétaux concernés.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction est admise sur une seule limite séparative latérale :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.
- 2- au-delà de cette bande de 20m :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie maximale de 12 m², dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m..

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger

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

Dans le cas des chapelles, les nouvelles constructions ou installations devront observer un recul de 4 mètres par rapport aux dits éléments.

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'une haie ou d'un verger situés en limite séparative, tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des végétaux concernés

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 50% de la superficie du terrain et à 60% pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction à l'identique, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée. Soit un étage droit sur rez-de-chaussée (R+1), Lorsque la construction comporte des combles, ceux-ci peuvent être aménagés sur un seul niveau habitable (R+1+C).

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiments à usage autre que l'habitation en habitation, des hauteurs ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer à moins de 0,60 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel.

La hauteur des autres constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes,...

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I- 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.

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pans, orientées vers les façades, compris entre 35° et 50°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 50°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 10 cm.

Les pans de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couverts de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouge-orangé de la tuile de terre cuite ou les teintes noir ou rouge sombre de la tuile vernissée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinées à retenir les eaux pluviales)
- faire partie intégrante de la composition d'ensemble à condition de ne pas dépasser 40% de la superficie totale de la toiture et d'être peu visible du domaine public

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées, pour les deux tiers d'entre elles, dans des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique rouge orangé.

En outre est autorisé le bardage bois à condition d'être peint ou de teinte naturelle, sans traitement de lasure ou de vernis.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdites.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 12m² de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes aspects de matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 12m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.

Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

b) aspect des constructions à usage d'activités, ou de dépôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

c) Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En façade et dans les marges de recul, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,8 mètres, pourront être composées :

- de murs bahut composés de brique rouge, de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontées ou non d'un système à claire-voie. La hauteur des pilastres situés de part et d'autre des ouvertures ou soutenant des portes est limitée à 2,5 m
- de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).
- d'un grillage, doublé d'une haie vive composée d'essences locales
- d'une haie vive composée d'essences locales

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger

Dans le cas de plaque de signalisation, rue du Moulin, le remontage est obligatoire en cas de restauration des murs.

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

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

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

A l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il sera exigé de réserver une place de stationnement sur l'unité foncière, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes, à raison d'un maximum d'une place par tranche de 25m² de surface de plancher doivent être réservées:

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

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété ;

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 40 % au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Pour les autres constructions, ce pourcentage est ramené à 20 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à préserver en vertu de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur un *arbre ou un saule têtard isolé*, dans un *vergers* ou sur un linéaire de haie doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé,...).

Tout *arbre ou saule têtard isolé* tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé par un arbre de la même essence végétale

Les éléments de vergers ou de haies préservés en vertu de l'art. L123-1-5-7° ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction nécessitant l'arrachage d'une partie du verger sous réserve de la plantation, sur une superficie équivalente, d'un même nombre de sujet de même essence;

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

PRÉAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique réservée aux aménagements à usage sportifs, de détente et de loisirs

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard 59000 Lille, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Sismicité

La commune est concernée par un aléa faible de sismicité.

Servitudes

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

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS TOUTE LA ZONE, SONT INTERDITS:

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article US2 sont interdits, y compris :

La création de terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

DANS TOUTE LA ZONE, SONT ADMIS :

Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, récréatif, de détente, de loisirs, d'accueil du public sans hébergement, culturel et socio-culturel.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées

Les clôtures

La création et l'extension des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations autorisés et leurs annexes

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCES

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera moindre

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

II – VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont affectées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 6 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans les réseaux des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères)

ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D’EAU, D’ÉLECTRICITÉ ET D’ASSAINISSEMENT

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable et un branchement électrique, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d’eau potable et d’électricité par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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 en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils n’aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

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

Si la nature du sol ne permet pas l’infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d’assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu’il était avant l’édification de la construction).

ARTICLE US 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règles

ARTICLE US6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite d’emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l’insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d’extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité de constructions ou d’installations existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de la construction existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d’énergie électrique ainsi que les postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s’implanter soit en limite d’emprise

des voies, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise des voies. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant et de la sécurité routière.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne saurait être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône,...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15m au faîtage. Un dépassement de cette hauteur pourra éventuellement être autorisé dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antenne.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Des surfaces suffisantes, à raison d'un maximum d'une place par tranche de 25m² de surface de plancher, doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement nécessaires au bon fonctionnement des activités et des constructions autorisées.

ARTICLE US 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE US 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE US 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Titre II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future mixte, suffisamment desservie au droit de la zone, réservée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, aux activités non nuisantes et aux équipements publics.

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

La zone 1AU est concernée par un secteur délimité au titre de l'article L123-1- 5 16° du code de l'urbanisme dans lequel au moins 20% des programmes de logement devront être affectés à des logements locatifs aidés par un prêt de l'état et au moins 10% en accession sociale à la propriété. Elle fait l'objet d'orientation d'aménagement.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard 59000 Lille, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Sismicité

La commune est concernée par un aléa faible de sismicité.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie préservée en vertu de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Servitudes

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les garages en sous-sol.
- les sous-sols à l'exception des caves cuvelées

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- L'arrachage de haies préservés en vertu de l'article L 123-1-5- 7°. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé »

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SONT ADMISES :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.

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 ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

Dans un rayon correspondant au houppier des éléments de haie, les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4

Les élagages d'éléments de haies dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie de l'élément repéré.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage définitive d'une haie qui présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

Les groupes de garages individuels de plus de 3 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

II - VOIRIE

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

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II – 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 pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eaux résiduelles des activités

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

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

La façade sur rue des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :

- de manière à ce que leur axe sur la plus grande longueur soit perpendiculaire ou parallèle à la corde comprise entre les deux limites séparatives latérales.
- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies de largeur différentes, les règles précédentes s'appliquent par rapport à la voie la plus large.

Aucune construction annexe ou installation ne pourra présenter un recul inférieur à celui de la première construction principale implantée sur l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou ceux liés à la desserte par les réseaux quand, dans ce dernier cas, leur surface au sol es inférieure à 15 mètres, pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger

Pour les nouvelles constructions autorisées, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'une haie située en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments de la haie.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2- au-delà de cette bande de 20m :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie maximale de 12 m², dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger

Pour les nouvelles constructions autorisées, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'une haie ou situé en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments de la haie

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 60% de la superficie du terrain et à 80% pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un étage droit sur rez-de-chaussée (R+1). Lorsque la construction comporte des combles, ceux-ci peuvent être aménagés sur un seul niveau habitable (R+1+C).

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes...

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

I- 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.

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pans, orientées vers les façades, compris entre 35° et 50°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 50°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 10 cm.

Les pans de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couverts de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouge-orangé de la tuile de terre cuite ou les teintes noir ou rouge sombre de la tuile vernissée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinées à retenir les eaux pluviales)
- faire partie intégrante de la composition d'ensemble à condition de ne pas dépasser 40% de la superficie totale de la toiture et d'être peu visible du domaine public

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées, pour les deux tiers d'entre elles, dans des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique rouge orangé.

En outre est autorisé le bardage bois à condition d'être peint ou de teinte naturelle, sans traitement de lasure ou de vernis.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdites.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 12m² de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 12m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.

Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

b) aspect des constructions à usage d'activités, ou de dépôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

c) Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En façade et dans les marges de recul, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,8 mètres, pourront être composées :

- de murs bahut composés de brique rouge, de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontées ou non d'un système à claire-voie. La hauteur des pilastres situés de part et d'autre des ouvertures ou soutenant des portes est limitée à 2,5 m.
- de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).
- d'un grillage, doublé d'une haie vive composée d'essences locales
- d'une haie vive composée d'essences locales

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes, à raison d'un maximum d'une place par tranche de 25m² de surface de plancher, doivent être réservées:

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

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30 % au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Pour les autres constructions, ce pourcentage est ramené à 20 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur une haie protégée doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé,...).

Les éléments de haie préservés en vertu de l'art. L123-1-5-7° ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction nécessitant l'arrachage d'une partie du verger sous réserve de la plantation, sur une superficie équivalente, d'un même nombre de sujet de même essence;

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Titre III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE

PRÉAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole, non ou peu équipée.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend trois secteurs :

- Ah de prise en compte du bâti rural autorisant les travaux liés à l'aménagement des constructions existantes.
- Ae de préservation des paysages en entrées de ville
- Ap destinée à prendre en compte les secteurs de protection naturelle

III RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard, 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard, 59000 Lille, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Sismicité

La commune est concernée par un aléa faible de sismicité.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Patrimoine bâti :

- 1 – Corps de ferme 212 rue du Faux
- 2 – Corps de ferme 169 rue du Faux
- 3 – Corps de ferme 666 rue de Coutiches
- 7 – Porche d'entrée et murs de clôture 494 rue du Louet
- 8 – Ferme 381 rue de la Bermerie
- 15 – Calvaire

Patrimoine végétal :

- 1A – Poirier – arbre isolé marquant
- 2A – Poirier St.Mathieu – arbre isolé remarquable
- 3A – Saules –alignement d'arbres
- 4A – Frêne – arbre isolé remarquable
- 5A – Tilleul – arbre remarquable
- 6A – Saules – arbres isolés remarquables
- 7A – Robiniers – alignement d'arbres remarquables
- 8A – Saules – arbres isolés remarquables
- 9A – Saule – arbre isolé remarquable
- 10A – Saule – arbre isolé remarquable
- 12A – Saule – arbre isolé remarquable
- 13A – Saule – arbre isolé remarquable dans un alignement
- 16A – Saule – arbre isolé remarquable
- 18A – Frêne – arbre isolé remarquable dans un alignement
- 19A – Chêne – arbre isolé remarquable
- 20A – Chêne – arbre isolé remarquable

Cf. plan de zonage et fiches IPAP (Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager) en annexe du présent règlement.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire, une haie, un arbre ou un saule têtard isolé, un alignement d'arbres ou de saules têtards, un verger préservé en vertu de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Servitudes

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Toutes les constructions sont interdites sauf celles spécifiées à l'article 2.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.
- L'arrachage d'une haie, d'un arbre ou saule têtard isolé, d'un alignement d'arbre ou de saules têtards, d'un verger préservé en vertu de l'article L 123-1-5- 7°. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé »

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seuls admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

Dans l'ensemble de la zone,

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure à 20m² d'emprise au sol.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les clôtures.

SONT AUTORISES, à l'exception des secteurs Ap et Ah:

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles, ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La création et l'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités nécessaires à l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de ventes et locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation agricole, locaux relatifs à l'accueil pédagogique aménagés sur le site de l'exploitation) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Le changement de destination de bâtiments agricole d'intérêt architectural ou patrimonial représentés au plan de zonage conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dans la limite du volume bâti existant sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est :

- à usage d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà existant ;

- à usage d'activité de loisirs, d'hébergement, de restauration, d'accueil, de chambres d'hôtes, de gîte rural ;
- à usage d'activité artisanale ou commerciale dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits, conformément à la réglementation en vigueur.

Le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.

Dans le secteur Ah, sont admis

- A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la mesure où la surface de plancher de la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m² (habitation existantes + extension ou aménagement)

- Le changement de destination dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit :

- à usage principal d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activités de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de restauration à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone
- à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 12m² de surface de plancher.

Dans le secteur Ae.:

Sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de préserver le caractère paysager des entrées de village.

Dans le secteur Ap.:

Sont interdites toutes les constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure à 20m² d'emprise au sol.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

Patrimoine bâti à protéger:

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Patrimoine végétal à protéger :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un arbre isolé ou d'alignements d'arbres ou de saules têtards, les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4

Les élagages d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'alignements d'arbres ou de saules têtards, d'éléments de haies ou de verger dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie de l'élément repéré.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage définitif d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'alignements d'arbres ou de saules têtards d'éléments de haies ou de verger qui présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes ou s'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de l'alignement. L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.

ARTICLE A 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS

I - ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut 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 sera la moindre.

II – 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.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II – 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 pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eaux résiduelles des activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

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

Par rapport aux routes départementales.

Aucune construction ou installation ne peut être édifée à moins de 25 m de la limite d'emprise des routes départementales. Dans le secteur Ap, ce recul sera porté à 50 m.

Par rapport aux autres voies.

Aucune construction ou installation ne peut être édifée à moins de 10 m de la limite d'emprise des autres voies

Par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ou installation ne peut être édifée à moins de 10 m. des berges des cours d'eau non domaniaux

Toutefois des règles particulières s'appliquent dans les cas suivants :

Lorsqu'il s'agit d'extension des bâtiments ou installations existants, la construction pourra être édifée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Si la construction est édifée à l'angle de 2 voies de largeur différentes, les règles précédentes s'appliquent par rapport à la voie la plus large.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou ceux liés à la desserte par les réseaux quand, dans ce dernier cas, leur surface au sol es inférieure à 15 mètre, pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger

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

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

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'alignement d'arbres ou de saules têtards, d'une haie ou d'un verger situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des végétaux concernés.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, les constructions et installations sont admises le long des limites séparatives lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite entre la zone agricole et la zone urbaine ou à urbaniser.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger

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

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'alignement d'arbres ou de saules têtards, d'une haie ou d'un verger situés en limite séparative, tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des végétaux concernés

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

Entre deux bâtiments, 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 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes,...

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A et dans le secteur Ae : il n'est pas fixé de règles.

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A et dans le secteur Ae : la hauteur des constructions agricoles ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ah :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau habitable en rez-de-chaussée (R+C ou R+1).

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dans le secteur Ah :

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,2m.

Dans toute la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

I- 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.

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pans, orientées vers les façades, compris entre 35° et 50°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 50°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 10 cm.

Les pans de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couverts de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouge-orangé de la tuile de terre cuite ou les teintes noir ou rouge sombre de la tuile vernissée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinées à retenir les eaux pluviales)
- faire partie intégrante de la composition d'ensemble à condition de ne pas dépasser 40% de la superficie totale de la toiture et d'être peu visible du domaine public

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées, pour les deux tiers d'entre elles, dans des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique rouge orangé.

En outre est autorisé le bardage bois à condition d'être peint ou de teinte naturelle, sans traitement de lasure ou de vernis.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdites.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 12m² de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 12m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.

Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

b) Bâtiments agricoles

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Dans le secteur Ae :

Matériaux des murs extérieurs :

Les murs extérieurs doivent être réalisés avec un aspect d'au moins 50% de bardage bois de teinte naturelle et le reste en matériaux de teinte noire ou gris foncé.

Toitures :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants, même de faible pente.

Les matériaux de toiture devront être de teinte sombre.

c) Clôtures des constructions à usage d'habitation

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m, pourront être composées :

- de haies vives composées d'essence locale

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grilles, grillages ou tout autre dispositif de claire-voie

d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger

Dans le cas de plaque de signalisation, rue du Moulin, le remontage est obligatoire en cas de restauration des murs.

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

- les modifications et/ou suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait,

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

- l'addition de niveaux supplémentaires.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

En sus, dans le secteur Ae, les bâtiments d'activité agricole doivent obligatoirement faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les espaces boisés classés à protéger sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à préserver en vertu de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur un d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'alignement d'arbres ou de saules têtards, d'une haie ou d'un verger doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé,...).

Tout *arbre ou saule têtard isolé* tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée par un arbre de la même essence végétale

Les éléments d'alignement d'arbres ou de saules têtards, d'une haie ou d'un verger préservés en vertu de l'art. L123-1-5-7° ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction nécessitant l'arrachage d'une partie du verger sous réserve de la plantation, sur une superficie équivalente, d'un même nombre de sujet de même essence;

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Titre IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

PRÉAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces et paysages naturels fragiles et de l'espace rural, non équipée.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET PERIMETRES DE PROTECTION

La zone comprend :

- un secteur Np secteur de protection des espaces sensibles correspondant aux ZNIEFF de type 1 (Bois de Bouvignies et prairies humides du Câtelet et du faux Vivier à Flines les Raches et Marchiennes, N° régional : 007-21, Le marais du Vivier et les Pres des Veaux, N° régional : 007-17) aux espaces à enjeux du SAGE Scarpe Aval et du SCOT du Grand Douaisis
- Un secteur Nh, secteur reprenant des constructions existantes au sein de l'espace naturel .
- un secteur Nj destiné à prendre en compte, en zone naturelle, les jardins accompagnant les habitations.
- Un secteur Ni, reprenant les espaces de respiration en centre village.

La zone comprend un périmètres indicés :

- un périmètre indicé (i) correspondant à des secteurs recensés comme inondables

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

À l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard, 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard, 59000 Lille, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Sismicité

La commune est concernée par un aléa faible de sismicité.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Patrimoine bâti :

22 – Château des Frenelles

23 – Les Frenelles –la ferme

Patrimoine végétal :

11A – Tilleul – arbre isolé remarquable

15A – Chêne – arbre isolé remarquable

Cf. plan de zonage et fiches IPAP (Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager) en annexe du présent règlement.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire, une haie, un arbre ou un saule têtard isolé, un alignement d'arbres ou de saules têtards, un verger préservé en vertu de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Servitudes

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS LES SECTEURS, Np, NI et Nj SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article N2 y compris :

- l'ouverture de carrière
- les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures..)
- l'installation de maisons mobiles
- le camping et le stationnement isolé de caravanes

En outre, dans le secteur Np:

Est particulièrement interdite la création de mares et d'étangs

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.
- L'arrachage d'une haie, d'un arbre ou saule têtard isolé, d'un alignement d'arbre ou de saules têtards, d'un verger préservé en vertu de l'article L 123-1-5- 7°. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé »

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

Sont seuls admis sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site,

Dans les secteurs Np, NI , Nh et Nj.:

- Les constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussement et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou les affouillements et exhaussements des sols en cas de création, d'aménagement et de mise en valeur de zones humides ou de mares liées aux ruisseaux sous réserve de respecter et de ne pas porter atteinte au milieu naturel.

En sus, dans le secteur Nj, sont admis :

- Les annexes dont la surface de plancher n'excède pas 12m².

En sus, dans le secteur NI, sont admis :

- Les équipements touristiques, de loisirs, socio-culturels, sportifs et de détente de faible emprise et de faible hauteur.

En sus, dans le secteur Nh, sont admis

- A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la mesure où la surface de plancher de la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m² (habitation existantes + extension ou aménagement)

- Le changement de destination dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit :

- à usage principal d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activités de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de restauration à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone
- à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 12m² de surface de plancher.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

Patrimoine bâti à protéger:

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Patrimoine végétal à protéger :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un arbre isolé ou d'alignements d'arbres ou de saules têtards, les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4

Les élagages d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'alignements d'arbres ou de saules têtards, d'éléments de haies ou de verger dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie de l'élément repéré.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage définitif d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'alignements d'arbres ou de saules têtards d'éléments de haies ou de verger qui présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes ou s'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de l'alignement. L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.

ARTICLE N 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS

I – ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D’EAU, D’ÉLECTRICITÉ ET D’ASSAINISSEMENT

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable et un branchement électrique, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d’eau potable et d’électricité par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Dans les zones soumises à risque d’inondation, les réseaux enterrés devront être insensibles à l’eau.

II – 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 pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils n’aggravent pas l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d’infiltration, noues...

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d’assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu’il était avant l’édification de la construction).

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règles

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

Par rapport aux routes départementales

Aucune construction ou installation ne peut être édiflée à moins de 20 m de la limite d’emprise des routes départementales

Par rapport aux autres voies.

Aucune construction ou installation ne peut être édiflée à moins de 10 m de la limite d'emprise des autres voies

Par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ou installation ne peut être édiflée à moins de 10 m. des berges des cours d'eau non domaniaux

Toutefois des règles particulières s'appliquent dans les cas suivants :

Lorsqu'il s'agit d'extension des bâtiments ou installations existants, la construction pourra être édiflée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Si la construction est édiflée à l'angle de 2 voies de largeur différentes, les règles précédentes s'appliquent par rapport à la voie la plus large.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou ceux liés à la desserte par les réseaux quand, dans ce dernier cas, leur surface au sol es inférieure à 15 mètre, pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger

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

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

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'alignement d'arbres ou de saules têtards, d'une haie ou d'un verger situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des végétaux concernés.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations pourront s'implanter en limite séparative ou être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m...

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger

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

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'alignement d'arbres ou de saules têtards, d'une haie ou d'un verger situés en limite séparative, tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des végétaux concernés

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, 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.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Np, NI et Nj, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la surface totale de l'unité foncière

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Np et Nj.

La hauteur des constructions et installations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 3,2 m au point le plus haut.

Dans le secteur NI :

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 m au point le plus haut.

Dans le secteur Nh:

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,2m.

Dans toute la zone:

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes,...

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci ou pourront être réalisées en bois.

b) Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'exception des clôtures agricoles qui ne peuvent être réglementées par le PLU, les seules clôtures autorisées, en particulier dans les secteurs NI, Nj et Nh, d'une hauteur maximale de 2 m, ne pourront être composées que de grillages confortés obligatoirement de haies vives composées d'essence locale

c) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger

Dans le cas de plaque de signalisation, rue du Moulin, le remontage est obligatoire en cas de restauration des murs.

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

- les modifications et/ou suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait,

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

- l'addition de niveaux supplémentaires.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

Les espaces boisés classés à protéger sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à préserver en vertu de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur un d'un arbre ou d'un saule têtard isolé, d'alignement d'arbres ou de saules têtards, d'une haie ou d'un verger doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé,...).

Tout *arbre ou saule têtard isolé* tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée par un arbre de la même essence végétale

Les éléments d'alignement d'arbres ou de saules têtards, d'une haie ou d'un verger préservés en vertu de l'art. L123-1-5-7° ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction nécessitant l'arrachage d'une partie du verger sous réserve de la plantation, sur une superficie équivalente, d'un même nombre de sujet de même essence;

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V - LES ANNEXES

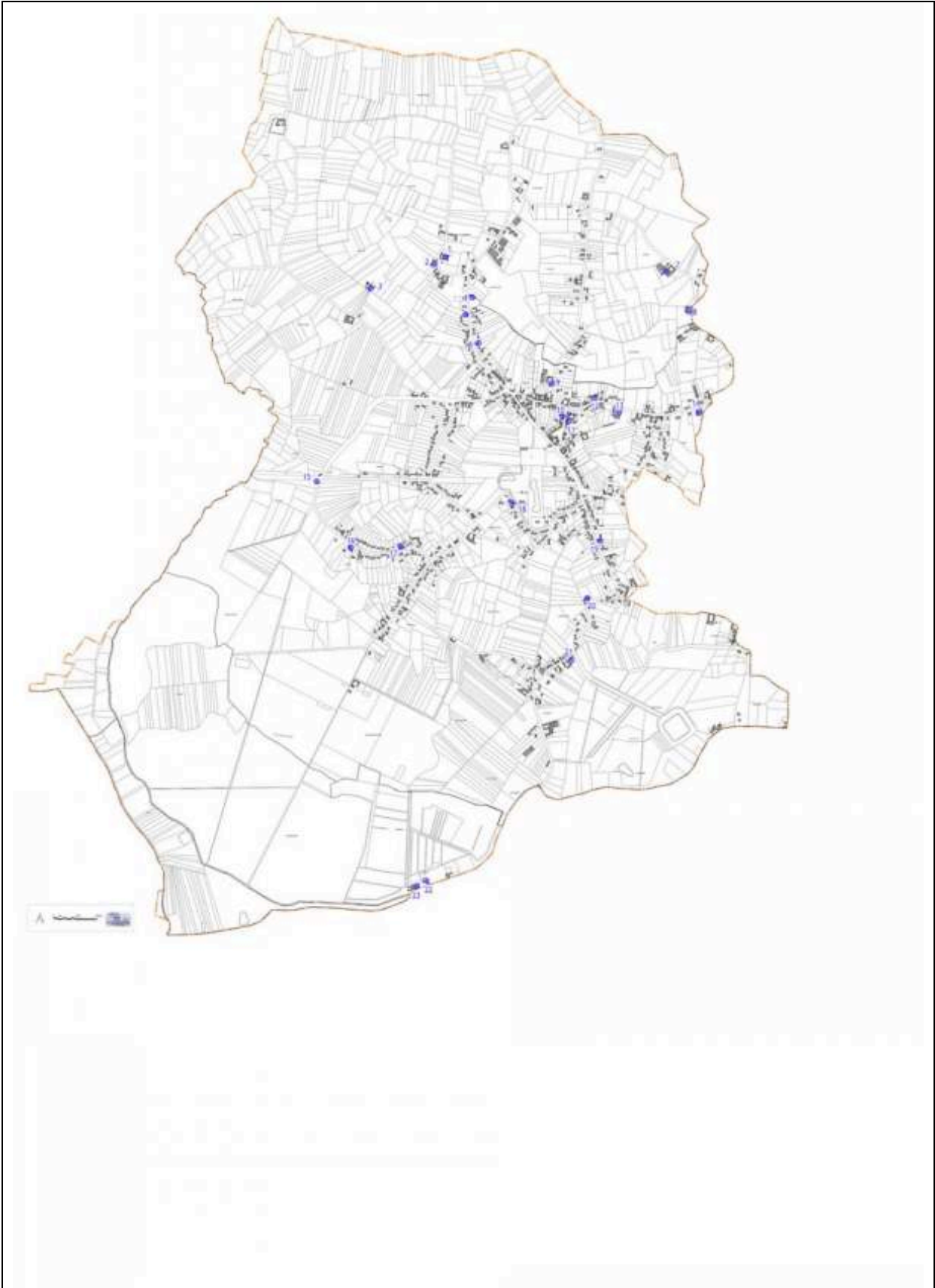
Annexe 1 : Les éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

L'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à aux zones concernées, certains éléments paysagers ou patrimoniaux remarquables, disposant d'une identification spécifique, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur particulières traduites dans différents articles du règlement.

Le PLU fait apparaître ces éléments identifiés sur le plan de zonage et les fiches ci-dessous détaillent leurs caractéristiques, justifiant leur classement.

Synthèse de l'ensemble du patrimoine bâti identifié :



Corps de ferme



Description :

Corps de ferme au carré
212 rue du Faux

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel
et identitaire de la
commune.



Corps de ferme



Description :

Corps de ferme au carré
169 rue du Faux

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel
et identitaire de la
commune.

Corps de ferme



Description :

Corps de ferme
666 route de Coutiches

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel
et identitaire de la
commune.

Corps de ferme



Description :

Fermette
504 rue de la
Lombarderie

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel
et identitaire de la
commune.

Fermette



Description :

Fermette
409 rue de la
Lombarderie

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel
et identitaire de la
commune.

Chapelle



Description :

Chapelle
270 rue de la
Lombarderie

Argumentaire :

Petit patrimoine
historique
remarquable.

Porche d'entrée et murs de clôture



Description :

Porche d'entrée de la ferme et murs de clôture
494 rue du Louet

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel et identitaire de la commune.



Ferme



Description :

Ferme
381 rue de la Bermerie

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel et identitaire de la commune.

Chapelle



Description :

Chapelle
117 rue Riche

Argumentaire :

Petit patrimoine
historique
remarquable.



Maison de maître



Description :

Maison de maître
32 rue de l'Église

Argumentaire :

Bâtiment historique et rare de la commune.



Corps de ferme, chapelle et grotte



Description :

Corps de ferme, chapelle et grotte
51 rue de l'Église

Argumentaire :

Bâtiment historique et identitaire de la commune.

Corps de ferme et pigeonnier



Description :

Corps de ferme et pigeonnier.
135 rue Neuve

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel et identitaire de la commune.

N° 13

Corps de ferme



Description :

Corps de ferme au carré
244 rue Neuve

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel et identitaire de la commune.

Corps de ferme



Description :

Corps de ferme au carré
196 rue du Pont du
Houblon

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel
et identitaire de la
commune.

N° 15

Calvaire



Description :

Calvaire

Argumentaire :

Petit patrimoine
historique
remarquable.

Fermette



Description :

Fermette
445 rue du Petit Hem

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel
et identitaire de la
commune.

N° 17

Chapelle



Description :

Corps de ferme. Et
chapelle
194 rue du Petit Hem

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel
et identitaire de la
commune.



Porche



Description :

Porche.
477 rue Dombrée

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel
et identitaire de la
commune.

Fermette



Description :

Fermette.
239 rue des Pronelles

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel
et identitaire de la
commune.

Muret du corps de ferme



Description :

Muret du jardin du Corps de ferme
716 rue des Pronelles

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel et identitaire de la commune.

N° 21

Chapelle



Description :

Fermette et chapelle
239 rue du trou Bona

Argumentaire :

Bâtiment traditionnel et identitaire de la commune.

Château



Description :

Château des Frenelles

Argumentaire :

Bâtiment historique et identitaire de la commune.



Les Frenelles - la ferme



Description :

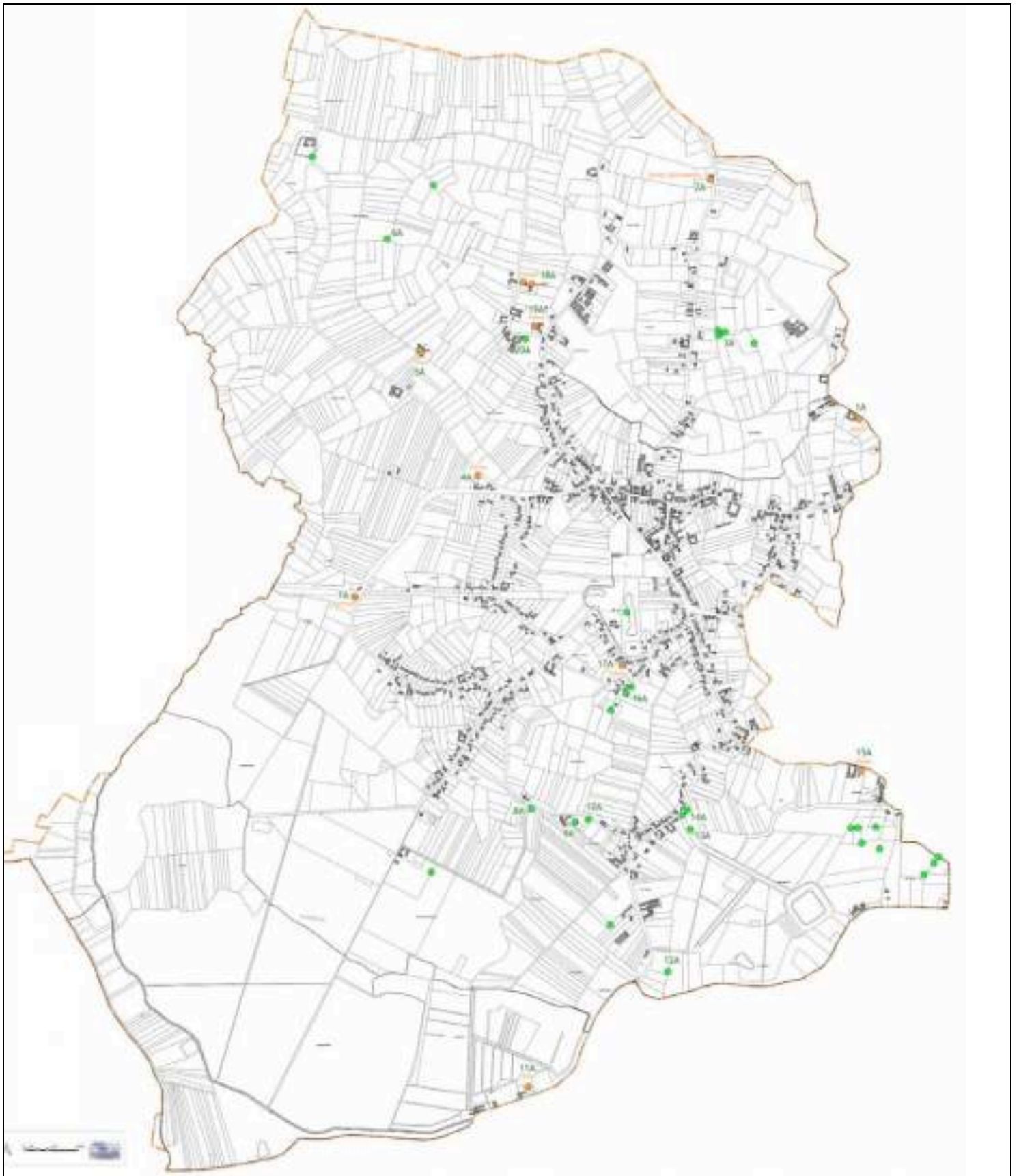
Les Frenelles - la ferme

Argumentaire :

Bâtiment historique et identitaire de la commune.



Synthèse de l'ensemble du patrimoine paysager identifié :



Poirier



Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

Poirier Saint Mathieu



Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

Saules



Description :

Alignements d'arbres

Argumentaire :

Patrimoine végétal et identitaire de la commune.



Frêne



Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et identitaire de la commune.

Tilleul



Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

Saules



Description :

Arbres remarquables isolés

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

Robiniers



Description :

Alignements d'arbres remarquables autour du calvaire

Argumentaire :

Patrimoine végétal et identitaire de la commune.

Saules



Description :

Arbres remarquables isolés

Argumentaire :

Patrimoine végétal et identitaire de la commune.

Saule



Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

N° 10A

Saule



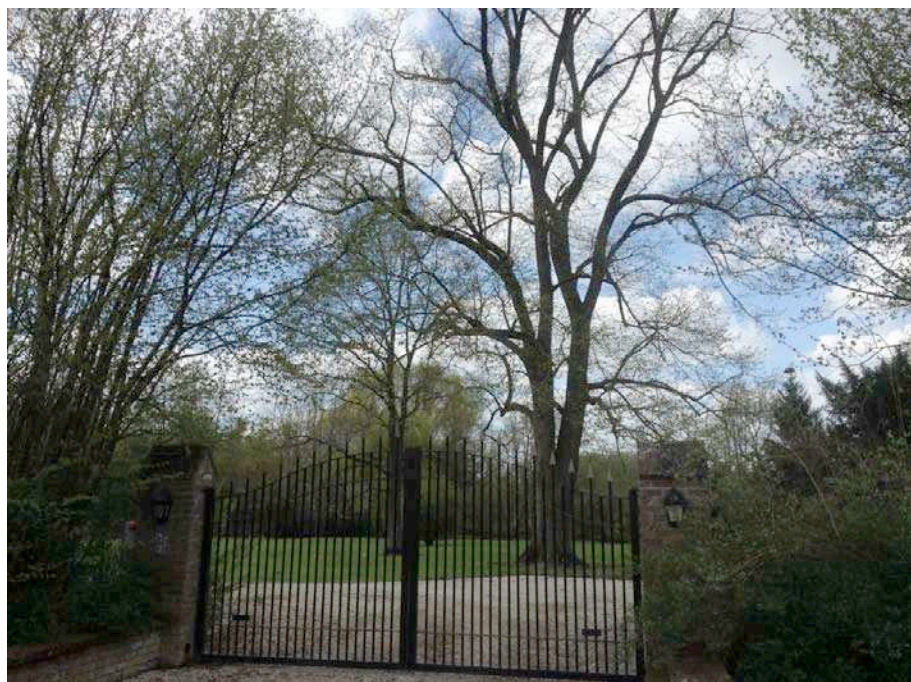
Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

Tilleul



Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

N° 12A

Saule



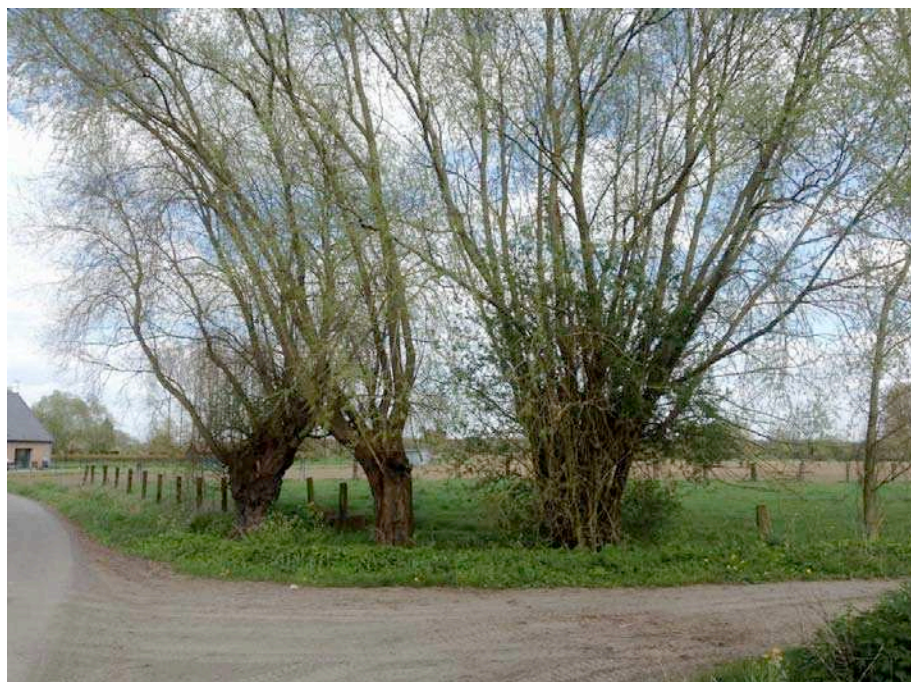
Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

Saules



Description :

Arbre isolé remarquable
Dans un alignement
d'arbres

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

N° 14A

Saules



Description :

Arbre isolé remarquable
Dans un alignement
d'arbres

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

Chêne



Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et identitaire de la commune.

N° 16A

Saules



Description :

Arbre isolé remarquable
Dans un alignement d'arbres

Argumentaire :

Patrimoine végétal et identitaire de la commune.

Frêne



Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

N° 18A

Frênes



Description :

Arbre isolé remarquable
Dans un alignement
d'arbres

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

Chêne



Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

N° 20A

Saule



Description :

Arbre isolé remarquable

Argumentaire :

Patrimoine végétal et
identitaire de la
commune.

Annexe 2 : Essences végétales recommandées pour les plantations

ARBRES CHAMPÊTRES

Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
Bouleau verruqueux *Betula pendula*
Charme *Carpinus betulus*
Chêne pédonculé *Quercus robur*
Chêne sessile *Quercus petraea*
Érable champêtre *Acer campestre*
Érable sycomore *Acer pseudoplatanus*
Frêne commun *Fraxinus excelsior*
Hêtre *Fagus sylvatica*
Merisier *Prunus avium*
Noyer commun *Juglans regia*
Peuplier grisard *Populus canescens*
Peuplier tremble *Populus tremula*
Robinier faux acacia *Robinia pseudoacacia*
Saule blanc *Salix alba*
Tilleul à petites feuilles *Tilia cordata*
Tilleul à grandes feuilles *Tilia platyphyllos*

ARBUSTES CHAMPÊTRES

Argousier *Hippophae rhamnoides*
Bourdaïne *Frangula alnus*
Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
Églantier *Rosa canina*
Eleagnus *Eleagnus angustifolia*
Fusain d'Europe *Evonymus europaeus*
Lyciet *Lycium barbarum*
Nerprun purgatif *Rhamnus cathartica*
Noisetier *Corylus avellana*
Prunellier *Prunus spinosa*
Saule Marsault *Salix caprea*
Saule osier *Salix viminalis*
Sureau *Sambucus nigra*
Troène d'Europe *Ligustrum vulgare*
Viorne mancienne *Viburnum lantana*
Viorne obier *Viburnum opulus*
Lilas commun *Syringa vulgaris*

ARBUSTES À FEUILLAGE PERSISTANT

Ajonc *Ulex europaeus*
Buis *Buxus sempervirens*
Houx *Ilex aquifolium*
Genêt à balai *Cytisus scoparius*

PLANTES GRIMPANTES

Chèvrefeuille des bois *Loenicera periclymenum*
Glycine *Wisteria sinensis*
Hortensia grimpant *Hydrangea petiolaris*
Houblon *Humulus lupulus*
Lierre *Hedera helix*
Vigne vierge *Parthenocissus tricuspidata*

ARBRES PRÉFORMÉS POUR UNE CONDUITE EN TÉTARD

Saule blanc *Salix alba*

Saule osier *Salix viminalis*

Érable champêtre *Acer campestris*

Charme *Carpinus betulus*

Frêne commun *Fraxinus excelsior*

FRUITIERS

Pommiers

Argilière

Belle fleur double

Cabarette

Colapuis

Double bon pommier

Gris baudet

Jacques Lebel

Lanscailler

Précoce de Wirwignes

Rambour d'hiver

Reinette d'Angleterre

Reinette des Capucins

Reinette Descardre

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

Cerise blanche d'Harcigny

Cerise blanche de Wavrans

Gasconne tardive de Seninghem

Griotte du Nord

Guigne noire de Ruesnes

Pruniers

Monsieur Hâtif

Reine-Claude d'Althan

Reine-Claude dorée

Sanguine de Wisme

Annexe 3 : Glossaire

Accès

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

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet et le domaine public actuel ou futur.

Annexe

L'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique...) rattaché fonctionnellement à la construction principale, sans accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agirait alors d'une extension).

Architecture bioclimatique

C'est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

Bardage

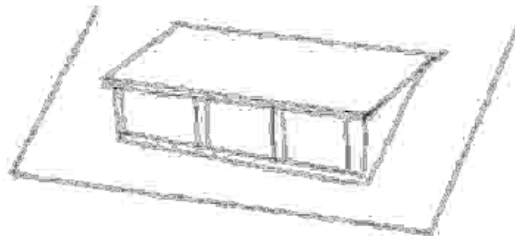
Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâti

Tout élément construit en dur sur le territoire de la commune.

Belle -voisine

Suite de châssis de toit juxtaposés dans une même lucarne



Chien-assis

C'est une lucarne carrée placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour (Le jour ou la journée est l'intervalle qui sépare le lever du coucher du Soleil ; c'est la période entre deux...) à l'espace qui est sous le comble en général aménagé. Elle comporte un élément de toiture soit à contre-pente soit à deux pentes à faîtière horizontale.

Clôtures

La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à clore une propriété. Elle comprend les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôtures mobiles). La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies vives et les fossés.

Coefficient d'occupation du sol

Il détermine la densité de construction admise. C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres carrés susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination

La liste par destination n'est pas exhaustive :

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	<ul style="list-style-type: none">- Soins à la personne : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, prothésiste, optique- Entretien et réparation des véhicules, des machines, des matériels : garagiste, carrossier, chauffagiste, serrurier- Fabrication, réparation, travail de matériaux : ferronnier, potier, verrier, graveur, sculpteur- Photographie, reprographie, imprimerie, photocopie- Construction, entretien et réparation des réseaux et des équipements utilisant les fluides, le gaz et l'électricité- Préparation ou fabrication de produits issus du monde animal ou végétal : boulangerie, pâtisserie, traiteur, boucherie, poissonnerie, glacier, herboriste, torrificateur, fleuriste- Construction, entretien, et réparation des bâtiments et mobiliers : maçon, couvreur, peintre, plombier, tapissier, vannier, menuisier- Fabrication, réparation d'équipements à la personne : pressing, retouches, repassage, bijoutier, orfèvrerie, cordonnerie- Activité de transport : ambulancier, taxi- Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux	<p>Bureaux et activités tertiaires Médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales Sièges sociaux Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. Bureau d'études : informatique, etc. Agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. Prestations de services aux entreprises : nettoyage Etablissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas</p>

Commerces	<p>Commerce alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs.
	<p>Commerce non alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôt	/
Exploitation agricole	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Industrie	Dont les activités scientifiques et techniques
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>« Ils recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; - les crèches et haltes garderies ; - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; - les établissements pénitentiaires ; - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ; - les établissements d'action sociale ; - les résidences sociales ; - les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; - les équipements socioculturels, - les établissements sportifs à caractère non commercial ; - les lieux de culte ; - les parcs d'exposition ;

	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...); - les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité); - les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.
--	---

Emplacements réservés

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques. »

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux.

Espace libre

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

Espace public

Tous les espaces communs d'usages collectifs tels que les rues, places, squares.

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

Il s'agit d'une 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

Façade

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Faîtage

Le faîtage est la ligne de rencontre des deux versants d'une toiture. Il constitue le point le plus haut de la toiture.

Haie libre

Une haie libre est une haie non taillée, composée d'essences variées, locales de préférence.

Hauteur des constructions

C'est la distance séparant tout point du bâtiment au terrain naturel (TN) avant travaux ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Marge de recul

Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties de construction, y compris souterraines, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

Recul

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

Est appelé saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction.

Surface de plancher

C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Sous-sol

Étage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

Terrain

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui existant avant les travaux entrepris dans le cadre du projet de construction.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ouverte à la circulation

Est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L123-2.c ou L123-3, conçues ou ouvertes à la circulation publique, y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Voirie

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ 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.

2/ 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 constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Voie nouvelle en impasse

Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manœuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours.

Annexe 4 : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme

Emplacement réservé au bénéfice de la commune :

- Emplacement réservé n° 1

L'emplacement réservé n° 1 est inscrit au bénéfice de la commune pour l'extension du cimetière.

- Emplacement réservé n° 2

L'emplacement réservé n° 2 est inscrit au bénéfice de la commune pour la création d'un stationnement public.

- Emplacement réservé n° 3

L'emplacement réservé n° 3 est inscrit au bénéfice de la commune pour la création d'une salle polyvalente.

- Emplacement réservé n° 4

L'emplacement réservé n° 4 est inscrit au bénéfice de la commune pour la création d'une aire de détente paysagée.

- Emplacement réservé n° 5

L'emplacement réservé n° 5 est inscrit au bénéfice de la commune pour la création d'un ouvrage de défense incendie.

- Emplacement réservé n° 6

L'emplacement réservé n° 6 est inscrit au bénéfice de la commune pour la création d'un ouvrage de défense incendie.

- Emplacement réservé n° 7

L'emplacement réservé n° 7 est inscrit au bénéfice de la commune pour la création d'un ouvrage de défense incendie.

- Emplacement réservé n° 8

L'emplacement réservé n° 8 est inscrit au bénéfice de la commune pour la création d'un ouvrage de défense incendie.

- Emplacement réservé n° 9

L'emplacement réservé n° 9 est inscrit au bénéfice de la commune pour la création d'un ouvrage de défense incendie.

- Emplacement réservé n° 10

L'emplacement réservé n° 10 est inscrit au bénéfice de la commune pour la création d'un ouvrage de défense incendie.