

Envoyé en préfecture le 04/03/2026

Reçu en préfecture le 04/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 059-200041960-20260302-CC_2026_027-DE



**MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME D'AVELIN**

REGLEMENT

*LUC FOUTRY,
Vu pour être annexé
à la délibération
du 2 mars 2026*



Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1 et R 123-9

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Avelin.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

I- CODE DE L'URBANISME

1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21 [sauf exceptions de l'article R.111-1 b)] du code de l'urbanisme, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21). En vertu de l'article R 111-1 b), les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme).

3°) Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement relatifs au sursis à statuer.

4°) L'article L 421-6 du code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

5°) L'article L 111-4 du code de l'urbanisme relatif à la desserte par les réseaux.

6°) L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.

7°) Les articles R. 443-1 à R. 444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

8°) L'article L. 421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II -AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du soi, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.

2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.

3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20 relatif au sursis à statuer.

4°) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement, Code Forestier.

5°) La Réglementation sur les Installations Classées.

6°) Le Règlement Sanitaire Départemental.

7°) La Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :

"Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal."

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET EN ZONES NATURELLES.

1°) Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

- **Les zones urbaines mixtes** sont dites « zones U »

ZONE UA, zone urbaine centrale mixte de forte densité correspondant au centre de la commune, affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

La zone UA comprend :

-un secteur UA S2 de protection des Champs captant,

ZONE UB, zone urbaine mixte, périphérique au centre ville, affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités

La zone UB comprend :

-un secteur UB S2 de protection des Champs captant,

ZONE UC, zone urbaine mixte, de faible densité, correspondant aux hameaux et affectés à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

ZONE UE, zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des artisanales et de services.

La zone UE comprend :

- un secteur UE S2 de protection des Champs captant,

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » :

ZONE 1 AUa, zone naturelle non équipée, urbanisable à court et moyen terme dont la vocation est d'accueillir des constructions à usage d'habitat, de commerces, de services ou de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics.

La zone 1 AUa comprend :

- un secteur 1 AUa S2 de protection des Champs captant,

ZONE 1 AUb, zone naturelle spécialisée non équipée, urbanisable à court et moyen terme dont la vocation est d'accueillir des équipements liés à l'aéroport.

ZONE 2AUa, zone naturelle d'extension urbaine mixte à long terme. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de modification du P.L.U.

La zone agricole est dite « zone A » :

ZONE A, zone naturelle, non équipée, protégée à vocation agricole.

La zone A comprend :

- un secteur Ac S2 dans lequel est autorisé l'exploitation de carrières d'argile soumis aux règles de protection des Champs captant

Les zones naturelles sont dites « zones N » ;

ZONE N, il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels sensibles ou de qualité, des paysages et des lisières forestières ou à vocation récréative et touristique. Elle correspond aux abords du bois d'Avelin; aux terrains humides de la vallée de la Marque; à certains secteurs bocagers d'intérêt touristique, à la protection des paysages et des constructions rurales.

La zone N comprend :

- un secteur Na destiné à l'accueil d'équipements spécifiques
- un secteur Ne destiné à recevoir des installations fiées à poste de transformation EDF
- un secteur NI destiné à recevoir des installations légères de loisir
- un secteur Np de protection des paysages ruraux et des massifs forestiers
- un secteur Nr de protection des espaces ruraux

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

- 1) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 3) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique,

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

1°) Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2°) Bâtiments existants de toute nature
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3°) Lotissements et opérations groupées
Les dispositions des articles 3, 5, 6, 7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur. En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un PLU peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement, et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article 315-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE VI : RISQUES

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux, pouvant s'avérer préjudiciable pour le bâti. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions. Arrêté du 29-12-1999 « inondation, coulée de boue et mouvement de terrain » (arrêté non spécifique à Avelin puisqu'il concerne toute les communes du Département du Nord).

**TITRE II-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

ZONE UA**ZONE UA****PREAMBULE****I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

II- SECTEURS DE PROTECTION

La zone comprend un secteur (S2) de protection des Champs captant.

III- RAPPELS

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme TGV Paris-Lille et dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 54 telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.



ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

- La création de bâtiments et d'installations liés à de nouvelles activités industrielles.
- La création de nouveaux bâtiments d'élevage.
- Les parcs d'attractions.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.
- Le camping et le caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES

La création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à usage d'activités non industrielles comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

La création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à usage d'activités industrielles à condition que ceux-ci existent déjà dans la zone.

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

De plus, dans le secteur (S2)

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les dépôts souterrains d'hydrocarbures autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les remblayages à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

ARTICLE UA 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I-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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

II-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 moins trois) 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 ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le secteur (S2), les voiries doivent être réalisées avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

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 édifiées. L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 4 m.

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

Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf si elles desservent un maximum de quatre logements ou habitations ou si des liaisons douces (piétonnes, cyclistes) aménagées garantissent la connexion avec les quartiers limitrophes existants ou futurs. 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 UA 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Dans le secteur (S2), les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700 m².

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

La façade sur rue de la construction principale doit être implantée :

- soit en limite d'emprise publique;
 - soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes.
- Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

L'implantation en limite séparative est :

obligatoire sur les deux limites séparatives latérales lorsque les constructions sont édifiées soit à l'alignement soit avec un retrait inférieur ou égal à 7 m. mesurés à partir de l'alignement.

Toutefois, lorsque la construction intéresse des terrains dont la longueur de façade est égale ou supérieure à 13 m. le bâtiment peut ne s'implanter que sur une seule limite séparative latérale à condition que la construction soit prolongée, sur le même alignement, par une clôture de 1,5 m. minimum de hauteur édifiée avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade du bâtiment jusqu'à la limite séparative opposée.

admise, pour toute construction, sur limite séparative latérale dans une bande de 7 m. à 15 m. mesurée à partir de l'alignement.

Au delà d'une bande de 15 m. mesurée à partir de l'alignement, l'implantation en limite séparative

n'est autorisée que :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôts, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.
- lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.
- lorsque dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas, lorsqu'il s'agit de constructions ne joignant pas la limite séparative:

Les constructions 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 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique au recul du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas lorsque l'un des deux bâtiments a une superficie maximale de 10 m² et une hauteur maximale de 2,5 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :

- 80 % pour les bâtiments à usage d'habitation et pour les constructions à usage d'activité autre que de commerce de détail, y compris la partie logement;
- 100 % pour les constructions à usage de commerce de détail, y compris la partie logement.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

- La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m au faîtage.
- Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un niveau, soit sous forme de combles aménagés et (ou) en étage entier avec toiture en terrasse afin de permettre leur végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable. En cas de réalisation d'une toiture terrasse en R+1, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une attestation sur l'honneur du maître d'ouvrage de la réalisation s'engageant à réaliser sa végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable.).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie avec celle-ci.

b- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires et les dépôts, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et être dissimulés par des plantations à feuillage persistant.

c- Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

d- Clôtures

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

d1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage accompagné d'une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages;
- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité au carrefour des voies.

d2- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation. Au delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements; dans le cas de changement de destination de locaux à vocation d'activité en logements

il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement pour les nouvelles constructions ou dans le cas de changement d'affectation
- au minimum deux places de stationnement à partir du deuxième logement dans le cas de division d'anciens logements
- en sus, pour les projets créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, à l'usage des visiteurs, au moins 1 place de stationnement automobile en dehors des parcelles par tranche de 10 logements. Toute tranche commencée est due.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de livraison et de services ;

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, ...).

Les dépôts de matériaux et les citernes de gaz devront être dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement seront plantées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

ZONE UB

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, périphérique au centre ville, affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEUR

La zone comprend un secteur UB1 dans lequel la hauteur des constructions peut être plus élevée que dans le reste de la zone.

III- SECTEURS DE PROTECTION

La zone comprend un secteur (S2) de protection des Champs captant.

III- RAPPELS

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme TGV Paris-Lille, dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 54 et dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 549 telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**SONT INTERDITS :**

- La création de bâtiments et d'installations liés à de nouvelles activités industrielles.
- La création de nouveaux bâtiments d'élevage.
- Les parcs d'attractions.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.
- Le camping et le caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**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 RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES**Dans toute la zone :**

La création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à usage d'activités non industrielles comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

La création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à usage d'activités industrielles à condition que ceux-ci existent déjà dans la zone.

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

De plus, dans le secteur (S2)

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les dépôts souterrains d'hydrocarbures autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les remblayages à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

ARTICLE UB 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I-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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

II-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 moins trois) 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 ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le secteur (S2), les voiries doivent être réalisées avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

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 édifiées. L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 4 m.

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

Les voies en impasse ne peuvent desservir qu'un maximum de quatre logements ou habitations et 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 UB 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Dans le secteur (S2), les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700 m².

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

La façade sur rue de la construction principale doit être implantée :

- soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes;
- soit avec un recul minimal de 7 m. et maximal de 15 m. par rapport à la limite d'emprise
- avec un recul de 10 m. par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

L'implantation en limite séparative est :

admise, pour toute construction, sur limite séparative latérale dans une bande de 15 m. mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue. **C'est à dire 15m + 7m**

Au delà d'une bande de 15 m. mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, l'implantation en limite séparative

n'est autorisée que :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôts, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.
- lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.
- lorsque dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas, lorsqu'il s'agit de constructions ne joignant pas la limite séparative:

Les constructions 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 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique au recul du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas lorsque l'un des deux bâtiments a une superficie maximale de 10 m² et une hauteur maximale de 2,5 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :

- 60 % pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes
- 80 % pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

- La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m au faîtage.
- Dans toute la zone, à l'exception du secteur UB1, les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, soit sous forme de combles aménagés et (ou) en étage entier avec toiture en terrasse afin de permettre leur végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable. En cas de réalisation d'une toiture terrasse en R+1, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une attestation sur l'honneur du maître d'ouvrage de la réalisation s'engageant à réaliser sa végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable.
- Dans le secteur UB1, les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménageables).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie avec celle-ci.

b- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires et les dépôts, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et être dissimulés par des plantations à feuillage persistant.

c- Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

d- Clôtures

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

d1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage accompagné d'une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages;
- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité au carrefour des voies.

d2- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation. Au delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements; dans le cas de changement de destination de locaux à vocation d'activité en logements

il sera exigé :

- au minimum trois places de stationnement par logement pour les nouvelles constructions ou dans le cas de changement d'affectation
- au minimum trois places de stationnement à partir du deuxième logement dans le cas de division d'anciens logements
- en sus, pour les projets créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, à l'usage des visiteurs, au moins 1 place de stationnement automobile en dehors des parcelles par tranche de 10 logements. Toute tranche commencée est due.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, ...).

Les dépôts de matériaux et les citernes de gaz devront être dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement découvertes seront plantées.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UC

ZONE UC

PREAMBULE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, de faible densité, correspondant aux hameaux et affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS :**

- La création de bâtiments et d'installations liés à de nouvelles activités industrielles.
- La création de nouveaux bâtiments d'élevage.
- Les parcs d'attractions.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.
- Le camping et le caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**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 RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

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

ARTICLE UC 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**I-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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

II-VOIRIE

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie est définie par deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au moins trois) 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 ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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 édifiées. L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 6,5 m.

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

Les voies en impasse ne peuvent desservir qu'un maximum de quatre logements ou habitations et 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 UC 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune construction ne pourra s'édifier sur une unité foncière dont la superficie est inférieure à 600 m².

En l'absence de réseau d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700 m².

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

La façade sur rue de la construction principale doit être implantée avec un recul minimal de 7 m. et maximal de 20 m. par rapport à la limite d'emprise.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

L'implantation en limite séparative est :

admise, pour toute construction, sur limite séparative latérale dans une bande de 15 m. mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.

Au delà d'une bande de 15 m. mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, l'implantation en limite séparative

n'est autorisée que :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôts, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.

- lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.

- lorsque dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas, lorsqu'il s'agit de constructions ne joignant pas la limite séparative:

Les constructions 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 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique au recul du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas lorsque l'un des deux bâtiments a une superficie maximale de 10 m² et une hauteur maximale de 2,5 m.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :

- 20 % pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes si ceux-ci sont implantés sur une unité foncière d'une superficie égale ou supérieure à 500 m²
- 40 % pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes si ceux-ci sont implantés sur une unité foncière d'une superficie inférieure à 500 m²
- 60 % pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

- La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 8 m au faîtage.
- Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, soit sous forme de combles aménagés et (ou) en étage entier avec toiture en terrasse afin de permettre leur végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable. En cas de réalisation d'une toiture terrasse en R+1, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une attestation sur l'honneur du maître d'ouvrage de la réalisation s'engageant à réaliser sa végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie avec celle-ci.

b- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires et les dépôts, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et être dissimulés par des plantations à feuillage persistant.

c- Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

d- Clôtures

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

d1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage accompagné d'une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages;
- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité au carrefour des voies.

d2- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation. Au delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État; dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements; dans le cas de changement de destination de locaux à vocation d'activité en logements

il sera exigé :

- au minimum trois places de stationnement par logement pour les nouvelles constructions ou dans le cas de changement d'affectation
- au minimum trois places de stationnement à partir du deuxième logement dans le cas de division d'anciens logements

- en sus, pour les projets créant une voirie nouvelle ouverte à l'usage des visiteurs, au moins 1 place de stationnement automobile par tranche de 10 logements. Toute tranche commencée est due.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, ...).

Les dépôts de matériaux et les citernes de gaz devront être dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement découvertes seront plantées.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UE

ZONE UE

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou de services.

II- SECTEURS DE PROTECTION

La zone comprend un secteur (S2) de protection des Champs captant.

III- RAPPELS

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme TGV Paris-Lille, dans une bande de 30 m et de 100 m de part et d'autre de la RD 54 telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES****Dans toute la zone :**

Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées sous réserve qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement de l'aérodrome et 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 ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés.

Les bureaux.

Les commerces liés à une activité.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 250 m² de superficie hors-œuvre nette totale.

Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.

La reconstruction de même destination sur une même unité foncière.

Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

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.

Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations

De plus, dans le secteur (S2)

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les dépôts souterrains d'hydrocarbures autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les remblayages à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

ARTICLE UE 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I-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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Chaque terrain ne peut avoir qu'un seul accès automobile sur les voies ouvertes à la circulation ou deux accès en sens unique. Selon les cas, un second accès peut être autorisé ; ces accès doivent être distants d'au moins 25 m de tout carrefour.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

II-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 moins trois) 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 ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le secteur (S2), les voiries doivent être réalisées avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

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 édifiées. L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 6,5 m.

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

Les voies 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 UE 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAU

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle sont autorisés dans la limite de la réglementation correspondante.

3) ASSAINISSEMENT

Dans le secteur (S2), les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul au moins égal à :

- 10 m de la limite d'emprise sauf dans le cas de constructions annexes légères (verrière, véranda, sas d'entrée, ...) accolées à la construction principale ;
- 6 m de la limite d'emprise dans le reste de la zone et pour les constructions annexes accolées mentionnées ci-dessus ;
- 10 m de la limite d'emprise de la voie ferrée pour tous les bâtiments.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux implantations liées à la desserte par les réseaux.

I- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions 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 différence d'altitude entre ces deux points pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité tertiaire ;
- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points pour les autres bâtiments.

Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services est admise à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

II- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES AUTRES ZONES

Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle ou future (U et AU) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 15 m.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments desservis par les réseaux.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments, et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 m au faîtage.
- Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, soit sous forme de combles aménagés et (ou) en étage entier avec toiture en terrasse afin de permettre leur végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable. En cas de réalisation d'une toiture terrasse en R+1, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une attestation sur l'honneur du maître d'ouvrage de la réalisation s'engageant à réaliser sa végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les constructions édifiées sur une même parcelle doivent être en harmonie.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie avec celle-ci.

b- Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes

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

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être de couleur sombre.

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent

être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou vives doivent être limitées aux petites surfaces.

- c- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires et les dépôts, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- d- Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

e- Clôtures

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

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées d'un grillage accompagné d'une haie vive.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité au carrefour des voies.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations ainsi que les marges de recul imposées à l'article 7 doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, pelouses,...) d'une superficie au moins égale à 30% de celle du terrain utilisé, dont 1/3 d'un seul tenant.

Les dépôts de matériaux et les citernes de gaz devront être dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.

Des arbres de hautes tiges devront obligatoirement être plantés dans les marges de recul imposées à l'article 7 par rapport aux limites de zones U ou AU.

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

Les marges de recul imposées à l'article 6 doivent comporter des espaces verts, des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.



**TITRE III-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

ZONE 1AUa**ZONE 1AUa****PREAMBULE****I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future de moyenne ou faible densité, insuffisamment ou pas équipée, à règlement permissif.

II- SECTEURS DE PROTECTION

La zone comprend un secteur (S2) de protection des Champs captant.

III- RAPPELS

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 549 telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

La zone est concernée par des orientations d'aménagement auxquelles il est nécessaire de se reporter.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone,

et dès lors qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement :

Les constructions à usage d'habitation.

Les établissements à usage d'activité commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.

Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les clôtures.

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.

De plus, dans le secteur (S2)

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les dépôts souterrains d'hydrocarbures autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les remblayages à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

ARTICLE 1AUa 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I-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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

II-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 moins trois) 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 ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le secteur (S2), les voiries doivent être réalisées avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

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 édifiées. L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 6,5 m.

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

Les voies en impasse ne peuvent desservir qu'un maximum de quatre logements ou de quatre véhicules motorisés. Les habitations et doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte qu'elles puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1AUa 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Dans le secteur (S2), les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONS

Néant.

ARTICLE 1AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Le long de la rue de Seclin, la façade à rue des constructions principales doit être édifiée avec un recul minimum de 5m et maximum de 15m, à compter de la limite d'emprise.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5m de la limite d'emprise du contournement.

La façade à rue des constructions situées le long de la rue de Seclin sera parallèle à la limite d'emprise de celle-ci.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

L'implantation en limite séparative est :

admise, pour toute construction, sur limite séparative latérale dans une bande de 15 m. mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.

Au delà d'une bande de 15 m. mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, l'implantation en limite séparative

n'est autorisée que :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôts, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.
- lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.
- lorsque dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas, lorsqu'il s'agit de constructions ne joignant pas la limite séparative:

Les constructions 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 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique au recul du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas lorsque l'un des deux bâtiments a une superficie maximale de 10 m² et une hauteur maximale de 2,5 m.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :

- 60 % pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes
- 80 % pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

- La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m au faitage.
- Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, soit sous forme de combles aménagés et (ou) en étage entier avec toiture en terrasse afin de permettre leur végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable. En cas de réalisation d'une toiture terrasse en R+1, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une attestation sur l'honneur du maître d'ouvrage de la réalisation s'engageant à réaliser sa végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable.

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

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie celle-ci.

b- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques

c- Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

d- Clôtures

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

d1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,80 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage accompagné d'une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

d2- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

ARTICLE 1AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé :

- au minimum trois places de stationnement par logement ;
- en sus, pour les projets créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, à l'usage des visiteurs, au moins 1 place de stationnement automobile en dehors des parcelles par tranche de 10 logements. Toute tranche commencée est due.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

- soit à verser une participation en vue de la réalisation du stationnement.

ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, ...).

Les dépôts de matériaux et les citernes de gaz devront être dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement découvertes seront plantées.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 1AUb

ZONE 1AUb

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone spécialisée d'urbanisation future, insuffisamment ou pas équipée, à règlement permissif et destinée à accueillir les équipements liés à l'aéroport de Lille-Lesquin.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone se décompose en deux secteurs :

- le secteur 1 AUb1 : zone d'équipement de l'aéroport
- le secteur 1 AUb2 : zone d'équipements aéronautiques

III- SECTEURS DE PROTECTION

La zone comprend un secteur (S2) de protection des Champs captant.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES

Dans toute la zone :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations affectées aux services aéronautiques civiles et militaires, tels que installations techniques, hangars, magasins de fournitures et de matériels, entrepôts de fret, ainsi que les stations services.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les clôtures.

Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées.

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.

En sus dans le secteur 1 AUb1 :

Les constructions et installations complémentaires à l'activité aéroportuaire, telles que hôtels, restaurants, activités tertiaires, agences de location de véhicules, agences de voyage, entrepôts.

Les services et commerces d'accueil liés à la fréquentation des aéroports.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés et services généraux.

Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale.

La reconstruction de même destination sur une même unité foncière, l'extension ou la transformation des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 250 m² de superficie hors-œuvre nette totale.

De plus, dans le secteur (S2)

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts

ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les dépôts souterrains d'hydrocarbures autorisés sous réserve qu'ils soient aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les remblayages à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

ARTICLE 1AUB 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I-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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

II-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 moins trois) 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 ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le secteur (S2), les voiries doivent être réalisées avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

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 édifiées. L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 6,5 m.

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

Les voies 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 1AUB 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) **ASSAINISSEMENT**

Dans le secteur (S2), les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

3) **TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1Aub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 1Aub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

La façade de la construction principale doit être implantée avec un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

Les constructions 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 4 mètres.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder 50%.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Dans le secteur 1 Aub1

-La hauteur des constructions autorisées, doit respecter les prescriptions techniques fournies par les services de l'aéroport.

Dans le secteur 1 AUb2

-La hauteur des constructions autorisées, est limitée à 9 m au faîtage

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

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les vérandas sont autorisées.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie avec celle-ci.

b- Constructions à usage d'activité

Il n'est pas fixé de règle.

c- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires et les dépôts, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et être dissimulés par des plantations à feuillage persistant.

d- Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

e- Clôtures

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

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,50 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage;

- de grilles ;

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 2,50 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité au carrefour des voies.

ARTICLE 1AUb 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 doivent être réservées :

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1Aub 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, ...).

Les aires de stationnement découvertes seront plantées.

ARTICLE 1Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 2AUa

ZONE 2AUa

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle d'extension urbaine mixte à long terme. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de modification du P.L.U.

ARTICLE 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 2AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après.

SOUS RESERVE DE NE PAS AGGRAVER LES AXES DE RUISSELLEMENT EXISTANTS A L'INTERIEUR OU CONTIGUS A LADITE ZONE, NE SONT ADMIS QUE

Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.

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.

Les clôtures.

ARTICLE 2AUa 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 2AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions peuvent s'implanter soit à la limite d'emprise soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

ARTICLE 2AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 2AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 04/03/2026

Reçu en préfecture le 04/03/2026

Publié le

ID : 059-200041960-20260302-CC_2026_027-DE



TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

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

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

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur :

- le secteur Ac dans lequel est autorisé l'exploitation de carrières d'argile.

III- SECTEURS DE PROTECTION

La zone comprend :

- un secteur (S2) de protection des Champs captant.
- un secteur (a) de protection de l'aérodrome.
- un secteur (i) de protection contre les risques d'inondations.

IV- RAPPELS

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme TGV Paris-Lille et dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 549 telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- à l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- la création d'étang.

SONT PARTICULIEREMENTS INTERDITS SUR L'AXE DE RUISSELLEMENT REPERE AU PLAN DE ZONAGE ET DANS UNE BANDE DE 15 METRES DE PART ET D'AUTRE:

Toute construction, aménagement ou remblai.

SONT PARTICULIEREMENTS INTERDITS DANS LE SECTEUR A (I):

- Les caves et sous-sols.
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES

Dans toute la zone :

Les clôtures.

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

Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

La création de plan d'eau lié à des forages autorisés.

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 des infrastructures routières (bassin de rétention, ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Ac et A(S2) :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés 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 de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m 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).

L'extension de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, chambres d'étudiants dans la limite de 5 chambres, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, ...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromet pas le caractère de la zone et reste limitée à un tiers du volume des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination de bâtiments agricole de qualité architecturale traditionnelle 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, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est :

-soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements, y compris celui déjà existant

-soit à usage d'activités artisanales, de loisirs (tel que centre équestre, ...), ou de chambre d'hôte, de gîte rural, ..., et ne compromet pas le caractère agricole de la zone.

Le stationnement isolé des 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.

La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

De plus, dans le secteur (S2)

Les établissements à usage d'activité agricole autorisés comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les établissements à usage d'activités agricoles autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les dépôts souterrains d'hydrocarbures autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les remblayages à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

Dans le secteur Ac. sont admis :

Les équipements, installations, constructions et aménagements liés à l'exploitation de carrières.

ARTICLE A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I-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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

II-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 moins trois) 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 ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le secteur (S2), les voiries doivent être réalisées avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

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 édifiées. L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 4 m.

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

Les voies 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 A 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Dans le secteur (S2), les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à :

- 10 m de la limite d'emprise sauf dans le cas de constructions annexes légères (verrière, véranda, sas d'entrée,...) accolées à la construction principale ;
- 25 m. de la limite d'emprise des RD
- 40 m de la limite des espaces boisés classés
- 10 m de la limite d'emprise du TGV

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

Les constructions 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.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, 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 pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Dans le cas de camping, les caravanes doivent s'implanter à plus de 3 m des limites séparatives.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones U et AU à vocation mixte ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

Les bâtiments non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée soit sous forme de combles aménagés et (ou) en étage entier avec toiture en terrasse afin de permettre leur végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable. En cas de réalisation d'une toiture terrasse en R+1, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une attestation sur l'honneur du maître d'ouvrage de la réalisation s'engageant à réaliser sa végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable.

La hauteur des constructions à usage d'activités, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 12 m au faitage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région.
- les teintes vives ou agressives.
- les constructions annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris,...) réalisés avec des moyens de fortune ou de récupération.

Les fresques peintes ainsi que les peintures en trompe-l'œil ou imitant des matériaux de construction sont interdites.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les vérandas sont autorisées.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie avec celle-ci.

b- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires et les dépôts, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et être dissimulés par des plantations à feuillage persistant.

c- Clôtures

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

c1 – Pour les clôtures constituant un élément de liaison entre deux bâtiments, les matériaux à employer sont ceux des constructions existantes.

c2- Les autres clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage conforté d'une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles.

c3 – 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.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins trois places de stationnement par logement

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations visées ci-dessous et les haies vives rendues obligatoires à l'article 11 doivent être constituées d'essences locales.

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

Les dépôts de matériaux et les citernes de gaz devront être dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer tels qu'ils figurent au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N

ZONE N

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels sensibles ou de qualité, des paysages et des lisières forestières ou à vocation récréative et touristique, gérée en majeure partie par l'activité agricole. Elle correspond aux abords du au bois d'Avelin; aux terrains humides de la vallée de la Marque; à certains secteurs bocagers d'intérêt touristique, à la protection des paysages et des constructions rurales.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone se décompose en six secteurs :

- le secteur Na destiné à l'accueil d'équipements spécifiques
- le secteur Ne destiné à recevoir des installations liées à poste de transformation EDF
- le secteur Ni destiné à recevoir des installations légères de loisir
- le secteur Np de protection des paysages ruraux et des massifs forestiers
- le secteur Nr de prise en compte des espaces ruraux

III- SECTEURS DE PROTECTION

La zone comprend un secteur (S2) de protection des Champs captant.

IV- RAPPELS

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 549 telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INT

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- la création d'étang.

SONT PARTICULIEREMENTS INTERDITS DANS LE SECTEUR NP (I):

- Les caves et sous-sols.
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES

DANS TOUTE LA ZONE

- Les travaux visant à améliorer les conditions d'habitabilité ou la solidité des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.
- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface hors-œuvre.
- Dans la mesure où ils s'intègrent au paysage, les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole existante dans les zones A contiguë, à condition qu'ils soient implantés à moins de 100 m du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau).
 - La reconstruction à l'identique, en cas de sinistre.
 - Les équipements publics d'infrastructure.
 - La création de plan d'eau lié à des forages autorisés.
 - Les clôtures.
- 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 des infrastructures routières (bassin de rétention, ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les 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 collectif.

EN OUTRE, DANS LE SECTEUR Na, SONT ADMIS :

Les changements de destination et, dans la limite de 50% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, les extensions d'installations, constructions et aménagements liés :

- à des activités de restauration et d'hôtellerie
- à des équipements hospitaliers, sanitaires ou paramédicaux
- à des équipements scientifiques

EN OUTRE, DANS LE SECTEUR Ne, SONT ADMIS :

Les équipements, installations, constructions et aménagements liés à l'exploitation d'un poste de transformation EDF

EN OUTRE, DANS LE SECTEUR Nj, SONT ADMIS :

Les installations et aménagements au sol liés à des équipements sportifs ou à vocation de loisir à l'exception de tout bâtiment de superstructure

EN OUTRE, DANS LES SECTEURS Np et Nr, dans la mesure où ils s'intègrent au paysage, SONT ADMIS:

- Les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole existante dans la zone, ainsi que les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole, à condition qu'ils soient implantés à moins de 100 m du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau).

- L'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente, ...) à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

- Le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, n'entraînant pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité), dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est

- soit à usage d'activités complémentaires de l'activité agricole telles que définies ci-dessus.

- soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;

- soit à usage d'activité artisanale, de services, de loisirs (tels que centre équestre), ou de chambre d'hôte, de gîte rural, ..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

- Le changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, n'entraînant pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité), à condition que la nouvelle destination est à usage d'activité artisanale, de bureaux, de services ou de commerces, qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

- Sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de superficies de plancher hors œuvre nettes.

- L'extension des établissements d'activités existants dans la zone dans mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface hors-œuvre.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 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 des infrastructures routières (bassin de rétention, ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

- La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

- Les clôtures.

De plus, dans le secteur Nr(S2), lorsqu'ils sont autorisés :

Les établissements à usage d'activité agricole autorisés comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les établissements à usage d'activités agricoles autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les dépôts souterrains d'hydrocarbures autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les remblayages à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

Dans le secteur Np(i), sont seuls autorisés :

Les mises aux normes ou les actions de modernisation des bâtiments agricoles, à la condition qu'elles ne puissent se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité et que le risque ne soit pas aggravé.

Les exhaussements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales.

Les clôtures à condition de présenter une perméabilité supérieure à 95% et sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements à condition de ne pas aggraver le risque par ailleurs.

ARTICLE N 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I-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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

II-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 moins trois) 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 ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le secteur (S2), les voiries doivent être réalisées avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

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 édifiées. L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 4 m.

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

Les voies 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 N 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Dans le secteur (S2), les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à :

- 10 m de la limite d'emprise sauf dans le cas de constructions annexes légères (verrière, véranda, sas d'entrée,...) accolées à la construction principale ;
- 25 m. de la limite d'emprise des RD
- 25 m des berges de la Marque

-10 m de la limite d'emprise du TGV

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

Les constructions 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.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, 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 pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Dans le cas de camping, les caravanes doivent s'implanter à plus de 3 m des limites séparatives.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones U et AU à vocation mixte ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

Les bâtiments non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas lorsque l'un des deux bâtiments a une superficie maximale de 10 m² et une hauteur maximale de 2,5 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

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

La hauteur des constructions à usage d'activités ainsi que les équipements collectifs autorisés dans les secteurs Na, Np et Nr, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 7 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'activités agricoles, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 12 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre,...).

- tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région.

- les teintes vives ou agressives.

- les constructions annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris,...) réalisés avec des moyens de fortune ou de récupération.

Les fresques peintes ainsi que les peintures en trompe-l'œil ou imitant des matériaux de construction sont interdites.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les vérandas sont autorisées.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie avec celle-ci.

b- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires et les dépôts, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et être dissimulés par des plantations à feuillage persistant.

c- Clôtures

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

c1 – Pour les clôtures constituant un élément de liaison entre deux bâtiments, les matériaux à employer sont ceux des constructions existantes.

c2- Les autres clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage conforté d'une haie vive ;

- de grilles ;

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles.

c3 – 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.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins trois places de stationnement par logement

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations visées ci-dessous et les haies vives rendues obligatoires à l'article 11 doivent être constituées d'essences locales.

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

Les dépôts de matériaux et les citernes de gaz devront être dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer tels qu'ils figurent au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.