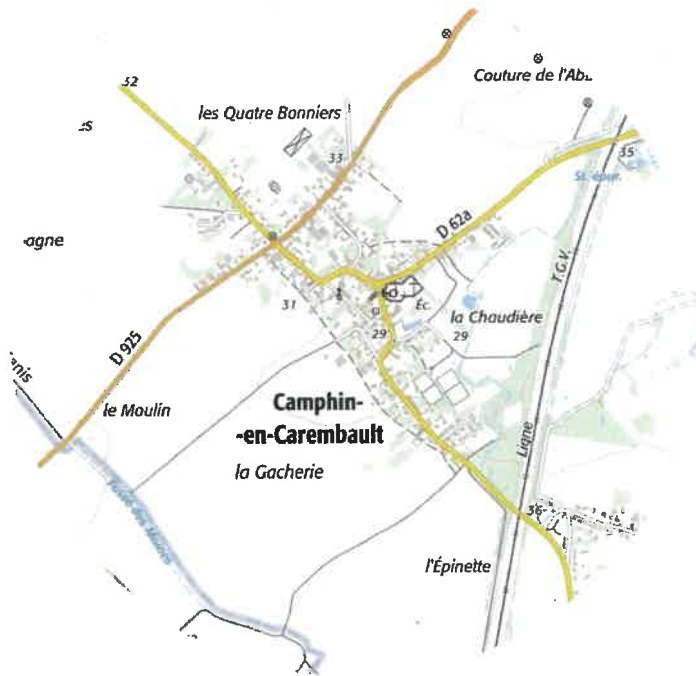


COMMUNE DE CAMPHIN EN CAREMBAULT



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 29/06/2026
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Camphin-en-Carembault

Le Président,



Dossier 25040018

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 à R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CAMPHIN-EN-CAREMBAULT.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel :

Article L111-16 du code de l'urbanisme :



Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

- UA, UAa, UAi, Uan, UAr et UAm
- UE et UEp
- UL et ULn

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées 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 le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser comprennent les zones et les secteurs suivants :

- 1AUh et 1AUL



- 2AUh et 2AUe

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- A, A-S2, Aa, Aar, Ae, Al, An, Ap, Apn et Ap-S2.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles et forestières comprennent les zones et les secteurs suivants :

- N, Na, Nn et nr.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des éléments paysager, culturel, historique ou écologique à protéger (cf plan de zonage et règlement des zones concernées),
- Des cheminements doux à conserver (cf plan de zonage et règlement des zones concernées),
- Des secteurs sur lesquels des risques naturels sont présents (cf plan de zonage et règlement).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

1°) Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 16 rendues nécessaires par la zone du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3°) Lotissements et opérations groupées

Des dispositions particulières pour les articles du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

4°) Prise en compte du Projet d'Intérêt Général de protection des champs captants.

La commune de Camphin-en-Carembault fait partie d'un secteur où se trouvent les grands champs captants nécessaires à l'alimentation en eau de la métropole lilloise.

On appelle champ captant, un grand nombre de forages situés dans un même secteur géographique où la nappe permet d'alimenter les populations.

De toutes les grandes agglomérations françaises, la métropole lilloise est la seule à ne pas être arrosée par un grand fleuve. Dans le sud de l'arrondissement de Lille, la nappe d'eau retenue dans la nappe de la craie représente la ressource la plus importante pour assurer l'alimentation en eau potable de plus d'un million d'habitants.

Malheureusement, cette nappe ne bénéficie pas toujours d'une couverture d'alluvions ou d'argiles imperméables pour la protéger des infiltrations, des pollutions superficielles. Elle est surtout vulnérable dans les zones où cette couverture est faible ou inexistante.

Afin de remédier à cette situation, un projet visant à la protection des champs captants du sud de l'arrondissement de Lille a été qualifié de "Projet d'Intérêt Général" par arrêté préfectoral du 30 mars 1992 puis du 25 juin 2007.

Le Projet d'Intérêt Général détermine plusieurs types de zones de protection en fonction du degré de vulnérabilité de la ressource :

- S1 : secteur de très forte vulnérabilité,
- S2 : secteur vulnérable.

Conformément à l'article L 153-25 du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent respecter les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

Le PLU incorpore en totalité le P.I.G.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux services. Elle est repérée au plan par l'indice UA. Elle comprend cinq secteurs :

- Un secteur UAa correspondant au hameau d'Ennecourt, soumis à un aléa remontée de nappe
- Un secteur UAi correspondant à des parcelles ayant connu des inondations.
- Un secteur UAn, soumis à un aléa remontée de nappe
- Un secteur UAr, soumis à un aléa ruissellement
- Un secteur UArn soumis à un aléa ruissellement et à un aléa remontée de nappe

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

- La création d'établissements industriels
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation sauf dans le cas d'une activité commerciale sur le domaine public ou dans le cas d'un intérêt général.
- Les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés
- L'ouverture de toute carrière.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans le secteur UAi :

- Les caves et sous-sol.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans les secteurs UAn, UArn, UAr et UAa :

- les caves et sous-sols ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles ;

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans les secteurs UAr, UArn et UAi :

- Les affouillements du sol ;
- la reconstruction du bâti est interdite dès lors que la destruction est due à un phénomène d'inondation.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;



- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis dans toute la zone, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans le secteur UAi :

- Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 0,70 mètre au-dessus du niveau de la voirie.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans le secteur UAr :

- Les constructions sont autorisées uniquement si elles permettent de conserver une continuité bâtie existante. Elles seront relevées de 0,2 mètre par rapport au niveau de la voirie mesurée au bord du terrain.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans le secteur UArn :

- Les constructions sont autorisées uniquement si elles permettent de conserver une continuité bâtie existante. Elles seront relevées de 0,7 mètre par rapport au niveau de la voirie mesurée au bord du terrain.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans les secteurs UAn et UAa :

- les constructions et extensions sont autorisées sous réserve d'être mises en sécurité c'est-à-dire surélevées de 0,7 mètres maximum par rapport au niveau de la voirie.
- en sus, des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées ;
- des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité, c'est-à-dire surélevées de 0,7 mètres maximum par rapport au niveau de la voirie.
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées soit 0,7 mètres maximum par rapport au niveau de la voirie.
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

Pour les extensions des bâtiments existant ne respectant pas ces règles l'extension peut être réalisée avec un niveau de rehausse par rapport à la voirie équivalent à celui de la construction existante.



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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage. Les terrains comporteront un accès à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La distribution des postes d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres. S'il s'agit d'une voie en sens unique ou d'une zone de rencontre (conformément au code de la route) la largeur minimale est de 3 mètres. Une voie aménagée en zone de rencontre ne peut desservir plus de 8 logements.

Si elles desservent plus de deux lots, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

ARTICLE UA 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

II - Alimentation en eau industrielle

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

III - Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

IV – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.



ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Dans la zone UA et les secteurs UAi et UAn :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer,
- soit au minimum 5 mètres de recul,
- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.

Les annexes ou extensions ne pourront s'implanter avec un recul inférieur à celui de la construction principale.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

Cas particulier des parcelles arrières : Une seule construction est autorisée, soit 2 habitations maximum en épaisseur par rapport à la voie publique ou privée.

La construction principale à usage d'habitation en second rang est autorisée, à condition que les deux règles suivantes soient respectées :

- La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale du premier rang ;
- La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle située en premier rang.

La construction en troisième rang est interdite.

Dans les secteurs UAr et UArn :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul identique à l'une des constructions voisines et en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux limites séparatives latérales du terrain.

Dans le secteur UAa :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute A1. Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Les annexes ou locaux accessoires en front à rue, annexes, extensions ou locaux accessoires doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

En plus des règles ci dessus, dans toute la zone :

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

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

Dans la zone UA et les secteurs UAi et UAn :

En bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux limites séparatives latérales du terrain.



Toutefois :

- Lorsque le projet de construction intéresse un terrain dont la longueur de façade est égale ou supérieure à 13 mètres, le bâtiment peut ne prendre qu'une des deux limites séparatives.
- au-delà d'une distance de 7 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction imposée, une implantation en retrait de ces limites est admise.
- au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement, et hormis dans le cas de lot situé en arrière-plan, l'implantation de bâtiments en limite séparative n'est possible que:
 - o lorsqu'il s'agit de bâtiments, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
 - o lorsqu'il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction
 - o dans le cas de "dent creuse", si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas de retrait par rapport à la voie, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative est aveugle ;
- Soit avec un recul d'au moins 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures ;

Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pentes de toitures

Dans le secteur UAa :

La construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.
- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, à l'exception des lots situés en arrière-plan dans les cas suivants :
 - o lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
 - o lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.
 - o dans le cas de "dent creuse" l'implantation en limite parcellaire au-delà de la bande de 15 mètres peut être admise si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent être édifiées :

- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative est aveugle ;
- Soit avec un recul d'au moins 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures ;

Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pentes de toitures

Dans les secteurs UAr et UArn :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux limites séparatives latérales du terrain.

En plus des règles ci dessus, dans toute la zone :

Les extensions arrières d'habitations existantes, ne jouxtant pas la limite séparative et implantées à moins de 4 mètres de celle-ci, sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette



extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En ce qui concerne les annexes d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3.20 mètres sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible.



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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ua :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 40% de la superficie du terrain et 60% pour les constructions à usage d'activités, ainsi que pour les rez-de-chaussée commerciaux, d'artisanat et de services. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UAi, UAn, UAr et UAa :

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière pour la construction et les éventuels exhaussements mis en œuvre pour la mise en sécurité. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'emprise ; cette extension devra faire l'objet d'une mise en sécurité.

Les constructions réalisées sur pilotis n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol pour l'application de la règle exposée dans le paragraphe précédent.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA et les secteurs UAi, UAn, uAr et UArn :

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Dans le secteur UAa :

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

En plus des règles ci dessus, dans toute la zone :

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage. Toutefois un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F. etc.) ainsi que les édifices culturels.

La cote altimétrique +ou- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes

:

- Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;
- Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;
- Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.

c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis. La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés.

Le point précédent ne s'applique pas aux vérandas et annexes.

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse ou mono-pente dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.

d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.



Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent. Dans les secteurs UAn, UAi, UAa, UAr et UArn, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE UA 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour l'ensemble des services publics et parapublics, la réduction de ces normes peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Règles générales

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : Deux places de stationnement doivent être aménagées par logement, hors garage, que ce soit dans le cadre d'une construction neuve ou d'un changement de destination de bâtiments existants.
- Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État : Une seule place peut être exigée.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'équipements publics : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher.
- Dans les lotissements ou opérations groupées de 3 lots ou plus : Des aires de stationnement doivent être aménagées sur le domaine public, à raison d'une place pour deux logements. Si le nombre de logements est impair, le calcul est arrondi à l'entier inférieur.

Fonctionnalité des aires de stationnement

Les emplacements doivent être :

- aménagés sur le terrain même de l'opération,
- directement accessibles depuis la voie ou les espaces de desserte interne,
- non commandés entre eux, c'est-à-dire utilisables sans entraver l'accès ou la sortie d'un autre véhicule.

Les garages ne sont pas comptabilisés dans les obligations de stationnement.

Dérogations et cas particuliers

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager les stationnements sur site :

- Ils peuvent être réalisés sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres, à condition que le pétitionnaire



en justifie la réalisation effective ou son engagement contractuel à les créer.

ARTICLE UA 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, un ou plusieurs espaces privatifs réservés au stockage des poubelles le jour des collectes doit être aménagé conformément aux prescriptions au gestionnaire de ce service public.

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert ou stationnement végétalisé..

Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre au minimum. (1 arbre par 50 m² de surface de Plancher dans le secteur UAa)

La création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité économique est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

Les hangars et bâtiments techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE UA 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

En cas de création de nouvelles voiries la pose d'au moins un fourreau permettant l'installation de réseaux de communication électronique est obligatoire.



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'activité économique où les installations industrielles artisanales et les bureaux peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains. Les réalisations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

Elle comprend un secteur UEp correspondant à des parcelles concernées par une zone de production.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article UE2 sont interdits.

En plus, dans le secteur UEp :

- Les caves et sous-sols
- Les étangs et plans d'eau permanents
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles
- la reconstruction du bâti est interdite dès lors que la destruction est due à un phénomène d'inondation.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés.

En plus, dans la zone UE de la Rue du Maréchal Foch (en limite avec Phalempin), la mise en sécurité des nouvelles constructions vis-à-vis du phénomène d'inondation constaté est obligatoire.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation
- les bâtiments annexes (de moins de 40 m²) et les garages liés à des habitations existantes.
- les reconstructions d'habitations dans la limite d'un rapport entre les superficies développées nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- les bâtiments d'exploitation agricole de caractère provisoire non destinés à l'habitation, directement liés à des activités agricoles en place et sous réserve qu'ils soient facilement démontables.
- les activités de caractère agricole 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.



- l'extension ou la transformation d'établissements classés existants lorsque les travaux ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôts, de bureaux, de commerces ou de service, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un processus d'urbanisation équilibrée et progressive de l'ensemble de la zone
- les logements de fonction exclusivement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés sur la même unité foncière, dans la limite de 130 m² de surface de plancher.
- la création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité
- les équipements publics
- les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des types d'occupations autorisés

En plus, dans le secteur UEp :

- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les exhaussements sont autorisés 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 constructions sont autorisées sous réserve d'être surélevées de 0,2 m par rapport au niveau de la voirie avant aménagement;

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent, d'une part permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...), d'autre part correspondre à la destination de l'installation.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...).

Si elles desservent plus de deux lots les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Chaque parcelle ne peut avoir qu'un seul accès pour véhicules automobiles sur la voie publique ou privée.

En sus dans le secteur UEp :

- Les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE UE 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

II - Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle



peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

III - Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

IV – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.

En sus dans le secteur UEp :

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque.

Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, l'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution à rechercher.

Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
 - o le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
 - o le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- Pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m², le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.



ARTICLE UE 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

En bordure de l'autoroute A1

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute. Dans ce retrait, une bande de 30 mètres située le long de l'autoroute sera arborée et engazonnée par l'aménageur de la zone d'activité. Le surplus, compris entre 30 et 50 mètres, pourra être aménagé en parking paysager, destiné exclusivement aux véhicules légers et comportant un arbre de développement moyen toutes les 2 places. Aucune publicité ou enseigne publicitaire ne pourra être visible de l'autoroute en dehors de l'indication de la raison sociale de l'entreprise. L'enseigne sera placée directement sur le bâtiment ou contenue dans un caisson plein parallèle au bâtiment.

En bordure de la RD 41

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

En bordure des voies internes de la zone

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur. Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 5 mètres par rapport aux limites séparatives internes de la zone et à 10 mètres par rapport aux limites externes de la zone. Cette marge de 10 mètres sera plantée d'arbres et arbustes.

Les dépôts à l'air libre et les aires de stationnement doivent également respecter ces dispositions.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage, mais un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

La cote altimétrique +ou- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie



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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;
- Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;
- Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.

c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²).

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.



d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent.

Dans le secteur UEp, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, quelle que soit leur utilisation, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

ARTICLE UE 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT



Des aires de stationnement et d'évolution devront être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, des aires de stationnement sur le domaine public doivent être aménagées à raison d'une place de stationnement pour 2 logements (en cas d'un nombre de logements impair, le calcul du nombre de places est à ramener à l'entier inférieur).

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics ou parapublics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 15 % de la surface du terrain sauf dans les parcelles à l'angle de deux ou plusieurs voies inférieures à 800 m².

La surface imperméabilisée ne pourra excéder 85 % de la superficie du terrain.



Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, un espace réservé au stockage des poubelles le jour des collectes doit être aménagé conformément aux prescriptions au gestionnaire de ce service public.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage et de parkings ainsi que les dépôts.

Les marges de recul en bordure de zone, prescrites à l'article UE7, doivent être traitées en espaces verts comportant des arbres de haute tige et des buissons ou des haies. Il en est de même pour la marge de recul prescrite à l'article UE6 en bordure de l'autoroute A 1.

Toutes les plantations effectuées dans ce secteur devront être exclusivement composées d'essences locales, en particulier les espèces à feuillage non caduc telles que thuyas, lauriers ... sont à proscrire. Ces plantations permettront une meilleure intégration des constructions dans l'environnement et rappelleront la forêt de Phalempin toute proche.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

En cas de création de nouvelles voiries la pose d'au moins un fourreau permettant l'installation de réseaux de communication électronique est obligatoire.



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt général. Elle comprend un secteur UL, soumis à un aléa remontée de nappe.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article UL2 sont interdits.

Dans le secteur ULn, sont également interdits :

- les caves et sous-sols ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles ;

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisées doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis dans toute la zone sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les équipements d'infrastructure de toute nature ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation principale destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 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 clôtures.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UL, dans le secteur ULn :

- les constructions et extensions sont autorisées sous réserve d'être mises en sécurité c'est-à-dire surélevées de 0,7 m par rapport au niveau de la voirie avant aménagement
- en sus, des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées ;



- des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité.
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées soit 0,7 mètres maximum par rapport au niveau de la voirie.
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée pour véhicules automobiles ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres. Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Si elles desservent plus de deux lots les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment. Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

ARTICLE UL 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

II - Alimentation en eau industrielle

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

III - Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.



IV – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.

ARTICLE UL 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. Les annexes, extensions ou locaux accessoires doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative opposée ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage, mais un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;
- Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;
- Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.

c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²).

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.

d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure



g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent.

Dans le secteur ULn, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.



La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE UL 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution devront être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics ou parapublics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain sauf dans les parcelles à l'angle de deux ou plusieurs voies inférieures à 800 m².

ARTICLE UL 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future essentiellement destinée à l'habitat, aux équipements publics, aux commerces et aux services. Elle est repérée au plan par l'indice 1Auh.

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements industriels
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation sauf dans le cas d'une activité commerciale sur le domaine public ou dans le cas d'un intérêt général.
- Les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés
- L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont autorisées en sus du caractère de 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 conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les 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 1AUH 3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, directement ou pas.

Les terrains comporteront un accès à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La distribution des postes d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres. S'il s'agit d'une voie en sens unique ou d'une zone de rencontre (conformément au code de la route) la largeur minimale est de 3 mètres.

Si elles desservent plus de deux lots les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

ARTICLE 1AUH 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

II - Alimentation en eau industrielle

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

III - Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

IV – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.



ARTICLE 1AUH 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. Les annexes, extensions ou locaux accessoires en front à rue doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

Cas particulier des parcelles arrières : Une seule construction est autorisée, soit 2 habitations maximum en épaisseur par rapport à la voie publique ou privée.

La construction principale à usage d'habitation en second rang est autorisée, à condition que les deux règles suivantes soient respectées :

- La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale du premier rang ;
- La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle située en premier rang.

La construction en troisième rang est interdite.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

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

La construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.
- A l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, à l'exception des lots situés en arrière-plan dans les cas suivants :
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
 - lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.
 - dans le cas de "dent creuse" l'implantation en limite parcellaire au-delà de la bande de 15 mètres peut être admise si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent être édifiées :

- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative est aveugle ;
- Soit avec un recul d'au moins 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures ;

Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pentes de toitures

Les extensions arrières d'habitations existantes, ne jouxtant pas la limite séparative et implantées à moins de 4 mètres de celle-ci, sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En ce qui concerne les annexes d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à



3.20 mètres sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible.

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

Il n'est pas fixé de règles.



ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 40% de la superficie du terrain et 60% pour les constructions à usage d'activités, ainsi que pour les rez-de-chaussée commerciaux, d'artisanat et de services. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage. Toutefois un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F. etc.) ainsi que les édifices culturels.

La cote altimétrique +ou- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes

:

- Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;
- Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;
- Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.



c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²).

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.

d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

g) g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.



La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE 1AUH 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour l'ensemble des services publics et parapublics, la réduction de ces normes peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Règles générales

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : Deux places de stationnement doivent être aménagées par logement, hors garage, que ce soit dans le cadre d'une construction neuve ou d'un changement de destination de bâtiments existants.
- Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État : Une seule place peut être exigée.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'équipements publics : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher.
- Dans les lotissements ou opérations groupées de 3 lots ou plus : Des aires de stationnement doivent être aménagées sur le domaine public, à raison d'une place pour deux logements. Si le nombre de logements est impair, le calcul est arrondi à l'entier inférieur.

Fonctionnalité des aires de stationnement

Les emplacements doivent être :

- aménagés sur le terrain même de l'opération,
- directement accessibles depuis la voie ou les espaces de desserte interne,
- non commandés entre eux, c'est-à-dire utilisables sans entraver l'accès ou la sortie d'un autre véhicule.

Les garages ne sont pas comptabilisés dans les obligations de stationnement.

Dérogations et cas particuliers

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager les stationnements sur site :

- Ils peuvent être réalisés sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres, à condition que le pétitionnaire en justifie la réalisation effective ou son engagement contractuel à les créer.
- Toutefois, le pétitionnaire n'est pas tenu de créer les deux premières places manquantes si elles ne peuvent être aménagées dans ce rayon.

ARTICLE 1AUH 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, un ou plusieurs espaces privatifs réservés au



stockage des poubelles le jour des collectes doit être aménagé conformément aux prescriptions au gestionnaire de ce service public.

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert ou stationnement végétalisé.

Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre au minimum.

La création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité économique est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

Les hangars et bâtiments techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE 1AUH 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

En cas de création de nouvelles voiries la pose d'au moins un fourreau permettant l'installation de réseaux de communication électronique est obligatoire.



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser. En sus de ce caractère général, elle est réservée prioritairement à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt général. Elle comprend un secteur 1AUL, soumis à un aléa remontée de nappe.

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article 1AUL2 sont interdits.

ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisées doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis dans toute la zone sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les équipements d'infrastructure de toute nature ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le crématorium, funérarium et équipements funéraires associés ;
- Les constructions à usage d'habitation principale destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 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 clôtures.

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée. Cet accès doit être dimensionné pour satisfaire aux exigences de la sécurité et des secours. La largeur des voies privées ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

ARTICLE 1AUL 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

V- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation



en eau.

VI- Alimentation en eau industrielle

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

VII- Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

VIII – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.

ARTICLE 1AUL 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. Les annexes, extensions ou locaux accessoires doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative opposée ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS



Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage, mais un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;
- Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;
- Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.

c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²).

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.



d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent.

Dans le secteur ULn, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.



La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE 1AUL 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution devront être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics ou parapublics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUL 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain sauf dans les parcelles à l'angle de deux ou plusieurs voies inférieures à 800 m².

ARTICLE 1AUL 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future essentiellement destinée à l'habitat, aux équipements publics, aux commerces et aux services. Elle est repérée au plan par l'indice 2Auh. Elle sera ouverte à l'urbanisation après une modification du PLU.

ARTICLE 2AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUH2.

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

Les équipements d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des dits équipements.

ARTICLE 2AUH 3 ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Néant.

ARTICLE 2AUH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AUH 6 — IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. Les annexes, extensions ou locaux accessoires doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

La construction en second rang est également autorisée, à condition que les trois règles suivantes soient respectées :

- La construction en second rang doit intervenir après la construction en premier rang, ou au minimum après l'obtention de l'avis favorable du permis de construire de la construction en premier rang ;
- La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale du premier rang ;
- La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle située en premier rang.

La construction en troisième rang est interdite.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

ARTICLE 2AUH 7 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :



- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.
- A l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, à l'exception des lots situés en arrière-plan dans les cas suivants :
 - o lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
 - o lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se jouxent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.
 - o dans le cas de "dent creuse" l'implantation en limite parcellaire au-delà de la bande de 15 mètres peut être admise si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent être édifiées :

- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative est aveugle ;
- Soit avec un recul d'au moins 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures ;
- Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pentes de toitures

Les extensions arrières d'habitations existantes, ne jouxant pas la limite séparative et implantées à moins de 4 mètres de celle-ci, sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En ce qui concerne les annexes d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3.20 mètres sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible.

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

Néant.

ARTICLE 2AUH 9 — EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AUH 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUH 11— ASPECT EXTERTEUR

Néant.

ARTICLE 2AUH 12 — STATIONNEMENT

L'aménagement d'aire de stationnements est interdit.

ARTICLE 2AUH 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

ARTICLE 2AUH 14 — POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AUH 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 2AUH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUÉ

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future essentiellement destinée aux activités économiques et aux équipements publics. Elle est repérée au plan par l'indice 2AUé. Elle sera ouverte à l'urbanisation après une modification du PLU.

ARTICLE 2AUÉ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUh2.

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

Les équipements d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des dits équipements.

ARTICLE 2AUÉ 3 ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AUÉ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Néant.

ARTICLE 2AUÉ 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AUÉ 6 — IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de la RD 41, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

En bordure des voies internes de la zone, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AUÉ 7 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur. Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 5 mètres par rapport aux limites séparatives internes de la zone et à 10 mètres par rapport aux limites externes de la zone. Cette marge de 10 mètres sera plantée d'arbres et arbustes.

Les dépôts à l'air libre et les aires de stationnement doivent également respecter ces dispositions.

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

Néant.

ARTICLE 2AUÉ 9 — EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AUÉ 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUÉ 11— ASPECT EXTERTEUR

Néant.



ARTICLE 2AU_E 12 — STATIONNEMENT

L'aménagement d'aire de stationnements est interdit.

ARTICLE 2AU_E 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

ARTICLE 2AU_E 14 — POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AU_E 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 2AU_E 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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.

La zone comprend dix secteurs :

- Secteur A-S2 : Secteur agricole inclus dans le périmètre du P1G (Projet d'Intérêt Général) des champs captants de la métropole lilloise
- Secteur Aa : Secteur agricole soumis à un aléa affaissement minier
- Secteur Aar : Secteur agricole soumis à un aléa affaissement minier et à un aléa ruissellement
- Secteur Ae : Secteur agricole d'entrée de ville
- Secteur AI : Secteur agricole accueillant la station d'épuration
- Secteur An : Secteur agricole soumis à un aléa remontée de nappe
- Secteur Ap : Secteur agricole en zone de production
- Secteur Apn : Secteur agricole en zone de production et soumis à un aléa remontée de nappe
- Secteur Ap-S2 : Secteur agricole en zone de production et inclus dans le périmètre du P1G (Projet d'Intérêt Général) des champs captants de la métropole lilloise
- Secteur Ar : Secteur agricole soumis à un aléa ruissellement

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs Aa, Aar et Ar, toutes les constructions sont interdites.

Dans les secteurs Ap, Ap-S2 et Apn :

- La réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents ;
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles ;
- Les caves et sous-sols.

Dans la zone A et les secteurs A-S2, Ae et AI, sont interdits :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2.

Dans les secteurs Ar, Aar et Ap :

- la reconstruction du bâti est interdite dès lors que la destruction est due à un phénomène d'inondation.

Dans le secteur An :

- les caves et sous-sols ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles ;

Les parcelles de la zone A concernées par la zone d'accumulation du PPRI de Wahagnies-Ostricourt sont inconstructibles.



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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis dans toute la zone sauf dans les secteurs Ae, Aa, Aar, et Ar sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation dès lors que les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite maximale de dans la limite de 20% de la surface du logement à la date d'approbation du PLU.
- les exhaussements et affouillement.
- les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation à l'identique.
- les activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent compatibles avec la proximité d'une éventuelle zone d'habitat.
- Les bâtiments agricoles d'activités équestres de moins de 50 m².
- Les bâtiments agricoles d'activités équestre de plus de 50 m² sous réserve qu'ils soient reculés d'au moins 200 mètres des limites des zones U et AU.
- Les bâtiments agricoles d'activités d'élevage (hors équestre) sous réserve qu'ils soient reculés d'au moins 500 mètres des limites des zones U et AU.
- Les constructions à usage d'habitation dépendant d'une exploitation agricole ou équestre, constituant le logement de fonction de l'agriculteur en activité, à condition d'être intégrées ou accolées aux constructions à usage agricole existantes ou édifiées en même temps ou d'en être distantes de moins de 100 mètres. Cette distance maximale peut toutefois être supérieure dans le cas de contraintes techniques justifiées rendant impossible le respect de la règle. (si elles sont situées dans un secteur An ou Apn, la mise en sécurité doit être assurée conformément aux prescriptions du paragraphe « En sus dans les secteurs Ap et Apn, Ap-S2 » ci-dessous).

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone A, dans le secteur AI :

- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'assainissement, sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles, du fait de leur conception, d'altérer la qualité des eaux dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone A, dans les secteurs A-S2 et Ap-S2:



- Les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés 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 sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- Un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'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 établissements à usage d'activité agricole 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 cuves d'hydrocarbures et de produits chimiques auront une double enveloppe et un bassin de rétention muni d'un système d'alarme, conformément à l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1982
- Les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts aériens, 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 excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.
- Les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone A, dans les secteurs Ap et Apn, Ap-S2 :

- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les exhaussements sont autorisés 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 constructions autorisées le sont sous réserve d'être surélevées de 0,7 m par rapport au niveau de la voirie avant aménagement;



Sont admis dans le secteur Ae :

- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, directement ou pas.

Les terrains comporteront un accès à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

II - Voirie

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur A-S2, les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

ARTICLE A 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

II - Alimentation en eau industrielle

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

III - Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

IV – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.



En sus dans les secteurs Ap, Apn et Ap-S2 :

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque.

Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, l'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution à rechercher.

Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
 - o le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
 - o le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- Pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m², le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

ARTICLE A 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment ne respectant pas ce recul, un recul identique à l'existant peut être appliqué.

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

Un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives est à respecter pour toutes les constructions.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AI, l'emprise au sol est limitée à 80% de l'unité foncière.
Pour les autres secteurs, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.



En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage mais un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

La cote altimétrique +ou- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;
- Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;
- Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.

c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²).

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.



d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

Dans les secteurs Aar, Ar, An, Ap, Apn et Ap-S2 les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE A 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute construction ou ensemble de constructions à usage agricole doit être entouré par des rideaux ou des bosquets d'arbres de haute tige complété par des arbres et arbustes à feuilles persistantes..

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence régionale.



Les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de l'agriculture et de sauvegarde des sites et paysages. Elle comprend trois secteurs :

- Secteur Na : Secteur naturel soumis à un aléa affaissement minier
- Secteur Nn : Secteur naturel soumis à un aléa remontée de nappe
- Secteur Nr : Secteur naturel soumis à un aléa ruissellement

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs Na, et Nr, toutes les constructions sont interdites.

Dans la zone N et le secteur Nn :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis dans toute la zone sauf dans les secteurs Na, Nn et Nr, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation dès lors que les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite maximale de dans la limite de 20% de la surface du logement à la date d'approbation du PLU.
- les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation à l'identique.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les clôtures.



Dans le secteur Nn, sont seules autorisées les extensions limitées à 20 m² d'emprise de bâtiments existants sous réserve de mise en sécurité c'est-à-dire surélevées de 0,7 m par rapport au niveau de la voirie avant aménagement. En sus, des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul inscrites aux plans. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment ne respectant pas ce recul, un recul identique à l'existant peut être appliqué.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 6 mètres au faitage.

La cote altimétrique +ou- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.

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

1 - Principe général



Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;
- Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;
- Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.

c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²).

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.

d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en



harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

Dans les secteurs Nn et Nr les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, quelle que soit leur utilisation, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

ARTICLE N 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES 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.

ARTICLE N 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES



Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.