

Plan Local d'Urbanisme de la commune d' **ESTRÉES**



Révision RÈGLEMENT

Approuvé le : 22 avril 1983
Mis en révision le : 22 mai 2003
Arrêté le :
Approuvé le :



EAC
Etudes & Cartographie
6/8 rue Léon Trulin
59 800 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90

TITRE I-DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

I- CODE DE L'URBANISME

- 1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111-3-1, R 111-3-2, R 111-4 et R. 111-14-2 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R 111-21 relatif à leur aspect
- 2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)
- 3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-6 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer
- 4°) L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- 5°) L'article L 421-5 relatif à la desserte par les réseaux
- 6°) Les articles R. 443-1 à R. 444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs
- 7°) L'article L. 421- 3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20 relatif au sursis à statuer.
- 4°) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement, Code Forestier
- 5°) La Réglementation sur les Installations Classées
- 6°) Le Règlement Sanitaire Départemental

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

"Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal."

8°) La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 définit les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie en fonction des risques à défendre.

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISE EN ZONE URBAINE, EN ZONE A URBANISER, EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

- Les zones urbaines : U

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE U, zone urbaine mixte

Avec un sous secteur Ua correspondant à l'urbanisation au centre-village

- Les zones à urbaniser : AU

Les zones mixtes à vocation d'habitat de services, d'artisanat, de commerces ou d'activités économiques

ZONE 1AU, une zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à court terme et moyen terme.

ZONE 2AU, une zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à long terme.

- La zone agricole : A

ZONE A, zone naturelle protégée à vocation agricole.

- Les zones naturelles et forestières : N

ZONE N, zone naturelle de protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural.

La zone comprend :

- un secteur Nr correspondant à une zone naturelle de protection des espaces ruraux.
- un secteur Ns correspondant à une zone naturelle de sports et de loisirs.
- un secteur Nd correspondant à une zone naturelle de dépôt de VNF.
- un secteur Ne correspondant à une zone naturelle liée à la station de lagunage.

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

- 1) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan

- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations récréatives et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

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

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

ZONE U

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

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

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Cette zone comporte un sous secteur Ua de forte densité prenant en compte les caractéristiques patrimoniales du village ancien et la sauvegarde des activités commerciales.

III- RAPPELS

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

ARTICLE U 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

La création d'activités industrielles.

La création de nouvelles exploitations agricoles.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

Le camping et le caravaning.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets...

ARTICLE U 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES :

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

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

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

ARTICLE U 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

ACCÈS

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

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

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

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

Les batteries de garages individuels sont limités à deux par logement.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 logements ou parcelles, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE U 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

Eaux résiduelles des activités

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

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact des rejets ou infiltration doit toutefois être examiné. Un pré traitement éventuel peut être imposé. En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci après définies doivent être respectées.

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voirie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (construction, parking et voies) comprises entre 400m² et 1000m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par secondes. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisées sans dépasser 100m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple...).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voirie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisées sans dépasser 100m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

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

En outre, dans les lotissements et les opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Dans le secteur Ua :

La façade à rue des constructions principales doit être implantée à l'alignement.

Dans le reste de la zone :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines,
- soit avec un recul minimal de 5m et maximal de 25m à partir de l'alignement.

Dans toute la zone :

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

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15m².

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives avec une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m de la limite séparative.

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

- 1 - à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise,
- 2 - au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres au faîtage et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.

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

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

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15m².

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

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble du secteur, 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.

En sus dans le sous-secteur Ua, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 60% de la superficie du terrain, 80% pour les constructions à usage d'activités artisanales, de services et de bureaux, et 100% pour les constructions à usage de commerce.

Pour les implantations de construction ou d'installations liées à la desserte par les réseaux, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 9m au faîtage (à l'exception des constructions à usage agricole). La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12m au faîtage.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 1 + un seul niveau de combles aménageables, sans dépasser 11m de hauteur.

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

1) PRINCIPE GENERAL

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

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.

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

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes et être couvertes de tuiles ou d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect, d'appareillage et de teinte similaires. Toutefois le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

b- Bâtiments annexes

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

Les serres d'une superficie maximale de 12m² sont autorisées.

c- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être soit placées en des lieux où elles sont peu visibles, soit être enterrées.

d- Clôtures

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

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

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive,
- de grilles,

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

d2- A l'angle de deux rues, sur 10m de part et d'autre, la hauteur des clôtures est limitée à 0.8m.

d3- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8m.

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

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

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

Il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logements pour les nouvelles constructions ou dans le cas de changement d'affectation,
- au minimum deux places de stationnement à partir de deuxième logement dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- à l'usage des visiteurs, trois places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de cinq logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou pour les logements collectifs pour personnes âgées, il sera exigé une place de stationnement par logement.

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

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

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

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

A l'exception des unités foncières accueillant des activités commerciales, artisanales ou de services situées dans le secteur Ua, les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent couvrir au moins 20% de la surface du terrain et être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, ...).

Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égale à 5 % de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m².

Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace commun de détente, dont la surface est égale ou supérieure à 1500m², pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750m².

Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et les allées piétonnes peuvent, dès lors qu'elles ont largeur minimal de 1.5m, être comptabilisées pour répondre aux impératifs de plan masse dans le cadre des 5% d'espaces communs de détente. Dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 750m².

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

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

ZONE 1AU

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle mixte insuffisamment ou non équipée réservée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, aux activités non nuisantes et aux équipements publics.

II- RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le plan des obligations diverses reprend à titre indicatif une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS :

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 le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissement ou d'opérations d'ensemble, sous réserve que le projet intéresse un programme minimum de 6 lots ou logements.

- S'ils s'intègrent à une opération d'aménagement (lotissement ou opérations d'ensemble) : les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale 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 reconstructions dans la limite d'un rapport entre les superficies développées hors œuvre nette nouvelles et anciennes inférieures ou égal à 1,5.

- Les équipements d'infrastructures et de superstructure.

- Les clôtures.

- Les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale.

- Les installations liées à la réalisation d'un bassin de rétention.

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

ARTICLE 1AU 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

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

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

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

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

Les batteries de garages individuels sont limités à deux par logement.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

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

ARTICLE 1AU 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux résiduaires des activités

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

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact des rejets ou infiltration doit toutefois être examiné. Un pré traitement éventuel peut être imposé. En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voirie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (construction, parking et voies) comprises entre 400m² et 1000m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par secondes. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisées sans dépasser 100m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple...).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voirie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisées sans dépasser 100m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée avec un recul minimal de 5m et maximal de 25m à partir de l'alignement.

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

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15m².

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

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

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

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

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15m².

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

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

Elle est ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de 20m² maximum et de hauteur au faîtage inférieure à 3m, tels que garages, annexes...

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à :

- 40 % de la superficie du terrain, pour les constructions à usage d'habitation,
- 60 % de la superficie du terrain, pour les autres constructions.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 1 + un seul niveau de combles aménageable.

Les autres constructions ne doivent pas dépasser 9m au faîtage.

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

1) PRINCIPE GENERAL

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

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.

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

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes et être couvertes de tuiles ou d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect et de teinte similaires. Toutefois le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

b- Bâtiments annexes

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

Les serres d'une superficie maximale de 12m² sont autorisées.

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

d- Clôtures

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

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

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive,
- de grilles,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté de grilles ou grillages.

d2- A l'angle de deux rues, sur 10m de part et d'autre, la hauteur des clôtures est limitée à 0.8m.

d3- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8m.

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

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place en plus par tranche de 5 logements dans les opérations d'ensemble,
- 1 place au maximum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou par logement collectif pour personnes âgées.

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

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

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent couvrir au moins 20% de la surface du terrain et être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, ...).

Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égale à 5 % de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 5000m².

Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace commun de détente, dont la surface est égale ou supérieure à 1500m², pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750m².

Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et les allées piétonnes peuvent, dès lors qu'elles ont largeur minimale de 1.5m, être comptabilisées pour répondre aux impératifs de plan masse dans le cadre des 5% d'espaces communs de détente. Dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 750m².

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 2AU

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

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

II- RAPPELS

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS :

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

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

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

Les clôtures.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3m.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15m².

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3m.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15m².

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE
STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE
PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

***TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES***

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

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

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

II- PERIMETRES INDICES

- Le périmètre indicé (pi) correspondant au périmètre de protection immédiat des captages d'eau potable.
- Le périmètre indicé (pr1) correspondant au périmètre de protection rapproché des captages situés sur la commune d'Estrées.
- Le périmètre indicé (pr2) correspondant au périmètre de protection rapproché des captages situés sur la commune d'Arleux.

III- RAPPELS

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

ARTICLE A 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

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

- à l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- la création de plans d'eau supérieur à 200m².

SONT PLUS PARTICULIEREMENT INTERDITS :

Dans le périmètre indicé Api :

- toutes activités autres que celles liées au Service des Eaux.

Dans la périmètre indicé Apr1 :

- le forage des puits,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou grévières,
- l'ouverture d'excavations autres que carrières,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritux, de produits radioactifs et de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte ou indirectement à la qualité des eaux,
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- l'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- le stockage de matière fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail,
- le stockage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols,
- la création d'étangs.

Dans le périmètre Apr2 :

- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que des carrières,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritux, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- la création de nouvelles voies de communication à grande circulation.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES :

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

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

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

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

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

Les clôtures.

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

SONT REGLEMENTES :

Dans la périmètre indicé Apr1 :

- le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées,
- la construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation,
- l'épandage d'engrais et de lisiers est limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux.

Dans le périmètre indicé Apr2 :

- le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées,
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- l'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis des cultures,
- la création de mares et d'étangs,
- les pratiques culturales de manière à ce qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines,
- le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale,
- l'installation d'abreuvoirs,
- la construction ou la modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation,

- l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau et au traitement de l'eau.

ARTICLE A 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

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

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

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurés en dehors de la voirie.

II - VOIRIE

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

ARTICLE A 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est conforme au zonage d'assainissement non collectif.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à ce que la construction soit raccordée au réseau dès sa mise en service.

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

- 25m de la limite d'emprise des voies départementales.
- 10m de la limite d'emprise des autres voies.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15m².

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

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

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

Les dépôts et installations divers doivent être implantées à 10m au moins des limites des zones U et AU.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15m².

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 5m, sauf contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

1) PRINCIPE GENERAL

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

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.

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

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes et être couvertes de tuiles ou d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect et de teinte similaires. Toutefois le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

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

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

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

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

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les essences locales seront privilégier dans la réalisation des haies.

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux abords du canal de la Sensée, à un espace à vocation exclusivement sportif, et à la protection des constructions rurales.

II- PERIMETRES INDICES

La zone comprend 4 secteurs :

Le secteur Ne, correspondant au périmètre lié à la station de lagunage.

Le secteur Ns, correspondant à la zone naturelle à vocation sportive.

Le secteur Nr, correspondant à la zone de prise en compte des espaces bâtis ruraux.

Le secteur Nd, correspondant à la zone autorisant l'enlèvement des dépôts stockés le long du canal de la Sensée.

III- RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMIS

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.

Dans le secteur Ne, sont également admis :

Les constructions et installations liées aux activités de lagunage ou à la construction d'une station d'épuration.

Dans le secteur Ns, sont également admis : dans la mesure où ils s'intègrent au paysage,

Les constructions et installations liées aux activités sportives, récréatives, culturelles et de loisirs, à l'exception des terrains de camping..

Dans le secteur Nr, sont également admis :

Le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de quinze ans, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est :

- soit à usage agricole,
- soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant,
- soit à usage d'activité artisanale, de loisirs (tels que centre équestre), ou de chambre d'hôte, de gîte rural..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

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

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

Dans le secteur Nd, sont également admis :

Les affouillements nécessaires à la restauration des berges des voies d'eau.

ARTICLE N 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

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

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

II - VOIRIE

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

ARTICLE N 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est conforme au zonage d'assainissement non collectif.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à ce que la construction soit raccordée au réseau dès sa mise en service.

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 25m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
- 10m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15m².

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

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

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15m².

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans secteur Ne, l'emprise au sol des constructions est de 15% de la surface de la parcelle

Dans les secteur Ns et Nr, l'emprise au sol des constructions est de 30% de la surface de la parcelle

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ne et Ns, la hauteur des constructions est limité 7m.

Dans le secteur Nr, la hauteur des extensions doit être identique à la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4.5m.

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

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, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE
STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERES D'ESPACES LIBRES ET DE
PLANTATIONS**

Seules les essences locales sont autorisées.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.