
PLU de THUMERIES

Règlement



Approbation
Vu pour être annexé
A la DCM du 16 septembre 2015

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS	p 2	
DISPOSITIONS GENERALES	p 4 à 8	
Dispositions applicables à la zone U	p 9 à 22	
Dispositions applicables à la zone UE	p 23 à 31	
Dispositions applicables à la zone 1AU	p 32 à 41	
Dispositions applicables à la zone 2AU	p 42 à 51	
Dispositions applicables à la zone A	p 52 à 61	
Dispositions applicables à la zone N	p 62 à 71	
<i>ANNEXES DOCUMENTAIRES</i>	<i>P72</i>	<u>2</u>

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".

Extrait de l'article R.123-9 :

"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot".
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur".

Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de THUMERIES.

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

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

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

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

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

3°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).

soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

B. à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

C. ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

D. qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national, et ce à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L.331-6).

6

4°/ L'article L.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

5°/ L'article L.111-4 du code précité qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies."

6°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme).

3°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.442-14 du code de l'urbanisme), sauf en cas d'application des articles L.442-10, 442-11 et 442-13 du code de l'urbanisme.

4°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

IV- Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du :

1°/ Schéma de Cohérence Territoriale de Lille Métropole (en cours d'élaboration).

2°/ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie.

3°/ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marque-Deûle.

4°/ Trame Verte et Bleue.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
La zone U comprend des secteurs selon les caractéristiques de l'urbanisation.
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des 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 (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

Les documents graphiques font également apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ Les secteurs où **l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements**, [...] justifie que soient interdits ou soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (art. R.123-11 b) du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.123-11 d) du code de l'urbanisme).
- ✓ Les secteurs où, en application de l'article L. 123-1-5-II-4°, un pourcentage des **programmes de logements** doit être affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

- ✓ **Les espaces boisés classés** définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les voies à conserver, modifier ou créer**, en application du L.123-15-IV-1° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – RAPPELS

- Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique doivent être implantées de manière à prendre en compte les contraintes techniques inhérentes à ce service (dimensionnement, distance par rapport au réseau...).
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 6 – RENVOI AU LEXIQUE

Les définitions du lexique figurant au présent règlement doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

La zone U est une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain de la commune. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités peu nuisantes.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone U comprend trois sous-zones :

- la zone UA : zone de très forte densité,
- la zone UB : zone de densité forte.
- la zone UC : zone de densité moyenne.
- la zone UD : zone de capacité limitée.

RAPPELS

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

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

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité faible à forte sur la majorité du territoire communal).

La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul sur la totalité du territoire aggloméré, et fort aux extrémités Nord et Sud). Elle n'est pas concernée par la présence de cavités souterraines et carrières, ni par les affaissements et effondrements. Thumeries est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible. Il est toutefois conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Thumeries comprend dix sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias), mais aucun site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics (inventaire Basol). Elle est concernée par le risque de transport de matières dangereuses et le risque de présence engins de guerre.

Deux Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) (Wahagnies/Ostricourt approuvé, et Marque en cours d'élaboration) concernent la commune en tant que zones de production de ruissellements, mais pas en tant que commune soumise au risque.

Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de TITANOBEL situé à Ostricourt (SEVESO seuil haut) et engendrant des périmètres de prescriptions. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La commune comprend une installation classée pour la protection de l'environnement, Tereos, dont les silos engendrent des périmètres de risques. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La zone U fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone U :

- Le camping et caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.
- La création de bâtiments agricoles.
- Les constructions à destination d'activités comportant des installations soumises à autorisation en application de la législation sur les installations classées.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.

En UD, sont interdites :

- Les nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation principale et les annexes,
- Les nouvelles constructions de bâtiments et installations à destination d'activités hôtelières, commerciales, industrielles, artisanales ou de bureaux,

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'écoulement:

Toute construction et occupation du sol est interdite, y compris les remblais (et à l'exception des clôtures).

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/ zone de production, sont interdits les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'accumulation et zone de débordement du PPRi de la Marque :

Sont interdites les constructions à usage principal d'habitation ou d'activité économique.

Dans les secteurs concernés par l'aléa zone de production importante Wahagnies-Ostricourt :

Sont interdits :

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

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de l'installation classée Tereos « effets irréversibles » :

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés.

Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, hors UD :

- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, commerciales, industrielles, artisanales ou de bureaux comportant ou non des installations soumises à déclaration en application de la législation sur les installations classées, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- L'extension de bâtiments agricoles sous réserve que les sièges d'exploitation soient déjà situés en zone urbaine.
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles des voies publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- En UD, seules sont autorisées les extensions du bâti existant, si leur emprise au sol n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol totale existante au moment de l'approbation du PLU, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol

seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production, sont admis sous conditions :

- les remblais à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la surélévation de l'aménagement,
- les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les caves et sous-sols à condition qu'ils ne possèdent pas d'ouverture sur l'extérieur et que les aérations sont situées au-dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'écoulement :

Sont admises sous conditions les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'accumulation et zone de débordement du PPRi de la Marque :

Les extensions sont autorisées à condition que l'emprise de la construction et des exhaussements associés à la mise en sécurité du projet représentent moins de 20% de la surface de l'unité foncière située en zone inondable.

Sont également admis sous conditions :

- les remblais à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la surélévation de l'aménagement,
- les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les caves et sous-sols à condition qu'ils ne possèdent pas d'ouverture sur l'extérieur et que les aérations sont situées au-dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par l'aléa zone de production importante Wahaqnies-Ostricourt :

Sont admises dans la mesure où ils évitent l'aggravation du risque et de ses effets les constructions, aménagements, travaux, remblaiements et modifications de l'occupation du sol à condition qu'ils n'entraînent pas un ruissellement supérieur au ruissellement de la parcelle.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de l'installation classée Tereos « effets irréversibles » :

Les annexes et extensions de constructions sont autorisées sous réserve de dispositions constructives prenant en compte le risque de surpression.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de l'installation classée Tereos « effets indirects » :

Les constructions sont autorisées sous réserve de dispositions constructives prenant en compte le risque de surpression.

Dans les secteurs concernés par la zone d'autorisation « b » :

Sont admis sous conditions tous aménagements, constructions, et changements de destination, à l'exception des établissements et aménagements recevant du public, sous réserve qu'ils respectent des dispositions constructives liées à l'effet de suppression.

Programme de logements au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs soumis à l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme repérés au plan de zonage, à condition qu'elles respectent le programme de logements inscrit au zonage.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Voie de circulation à conserver, modifier, ou à créer, au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme

La voie repérée au plan de zonage devra être conservée dans son intégralité, et une liaison piétonne continue devra y être créée.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production, et dans la zone de production Wahagnies-Ostricourt, 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 pentes, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Toute ouverture à l'urbanisation doit être soumise à un examen précis des capacités de la STEP (station d'épuration).

1°/ Eau potable

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

2°/ Eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
 - le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- 2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

4°/ Eaux pluviales

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

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

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

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production du PPRi de la Marque :

L'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution recherchée afin de limiter les rejets dans le réseau des eaux pluviales recueillies ;

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; 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) ; 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. (ces valeurs pourront être adaptées si et seulement si une étude complémentaire est réalisée à l'appui.).

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie.
- soit en recul minimal de 5 mètres à compter de l'alignement.
- soit en cas de "dent creuse"(un terrain comprise entre deux maisons le long d'une route), à l'alignement de l'une des deux constructions principales voisines directement contiguës.

Dans tous les cas, en bordure des chemins piétonniers, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

Le présent article s'applique à chacune des parcelles devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies.
- A l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ;
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux dont la superficie n'excède pas 20m² et la hauteur 3,20 mètres.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé pour les zones UA, UB, UC.

En UD, l'emprise au sol des extensions autorisées est de 30% par rapport à l'emprise au sol totale existante au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser deux niveaux et un niveau de combles: R+1+C.

En sus, en UA, UB, la hauteur absolue maximale des constructions et installations ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

En sus, en UC, la hauteur absolue maximale des constructions et installations ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

Pour apprécier les hauteurs absolues, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production :

Le plancher de la construction devra se situer à 20 cm minimum au-dessus de tout point du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'accumulation

Le plancher de la construction devra assurer une mise en sécurité des biens et des personnes (rehausse supérieure à la hauteur des eaux accompagnée d'une marge de sécurité).

Dans les secteurs concernés par l'aléa débordement du PPRi de la Marque

Pour le ruisseau de Thumeries (aplat jaune du zonage entouré de pointillés), le plancher de la construction devra se situer à 70 cm minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel de la parcelle concernée.

Pour la Marque (aplat jaune du zonage sans pointillés), le plancher de la construction devra se situer à la côte de référence située en amont.

Dans les secteurs concernés par l'aléa zone de production importante Wahagnies-Ostricourt :

Le niveau du premier plancher habitable sera situé au-dessus de la cote de référence.

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

Dispositions générales

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 ne peuvent s'opposer à la mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Tout pastiche d'architecture est interdit.

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

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.

Les teintes vives, et en particulier le blanc pur sont interdits sur les pignons et murs aveugles, et dans le cas de briques peintes.

Toitures

Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides.

Installations diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 0,8 mètres pour la partie pleine.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,20 mètres, hors pilastres, dont 1,5 mètres pour la partie pleine.

Les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production, d'écoulement, d'accumulation, ainsi que dans la zone aléa débordement du PPRi de la Marque et la zone de production importante Wahagnies-Ostricourt :

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

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé :
 - En UA, 1 place de stationnement automobile par logement.
 - En UB, UC, 2 places de stationnement automobile par logement.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 4 logements.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

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

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Au moins 10% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

23

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

Il s'agit de la zone urbanisée à vocation économique.

RAPPELS

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

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

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité faible à forte sur la majorité du territoire communal).

La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul sur la totalité du territoire aggloméré, et fort aux extrémités Nord et Sud). Elle n'est pas concernée par la présence de cavités souterraines et carrières, ni par les affaissements et effondrements. Thumeries est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible. Il est toutefois conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Thumeries comprend dix sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias), mais aucun site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics (inventaire Basol). Elle est concernée par le risque de transport de matières dangereuses et le risque de présence engins de guerre.

Deux Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) (Wahagnies/Ostricourt approuvé, et Marque en cours d'élaboration) concernent la commune en tant que zones de production de ruissellements, mais pas en tant que commune soumise au risque.

Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de TITANOBEL situé à Ostricourt (SEVESO seuil haut) et engendrant des périmètres de prescriptions. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La commune comprend une installation classée pour la protection de l'environnement, Tereos, dont les silos engendrent des périmètres de risques. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le camping et caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- Les bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article 2.
- Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés.

Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils respectent la législation en vigueur et qu'ils soient masqués par des plantations denses.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de l'installation classée Tereos « effets irréversibles » :

Les constructions sont autorisées sous réserve de dispositions constructives prenant en compte le risque de surpression.

Dans les secteurs concernés par la zone d'autorisation « b » :

Sont admis sous conditions tous aménagements, constructions, et changements de destination, à l'exception des établissements et aménagements recevant du public, sous réserve qu'ils respectent des dispositions constructives liées à l'effet de surpression.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Toute ouverture à l'urbanisation doit être soumise à un examen précis des capacités de la STEP (station d'épuration).

1°/ Eau potable

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

2°/ Eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

3°/ Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

4°/ Eaux pluviales

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

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

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

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

A compter de la limite des voies publiques ou privées, les constructions, installations et dépôts doivent être implantés à une distance d'au moins 10 mètres.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de bâtiments ou équipements techniques nécessitant un accès direct, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux dont la superficie n'excède pas 20m² et la hauteur 3,20 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50 %.

Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 ne peuvent s'opposer à la mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

30

Tout pastiche d'architecture est interdit.

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

Dispositions particulières

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées soit d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie soit d'une haie de 2 mètres de hauteur maximum.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils correspondent à des nécessités d'exploitation ou de sécurité et sous réserve que leur aspect, perceptible de l'extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Au moins 10% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme. Elle est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

RAPPELS

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

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

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatiques (sensibilité faible à forte sur la majorité du territoire communal).

La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul sur la totalité du territoire aggloméré, et fort aux extrémités Nord et Sud). Elle n'est pas concernée par la présence de cavités souterraines et carrières, ni par les affaissements et effondrements. Thumeries est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible. Il est toutefois conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Thumeries comprend dix sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias), mais aucun site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics (inventaire Basol). Elle est concernée par le risque de transport de matières dangereuses et le risque de présence engins de guerre.

Deux Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) (Wahagnies/Ostricourt approuvé, et Marque en cours d'élaboration) concernent la commune en tant que zones de production de ruissellements, mais pas en tant que commune soumise au risque.

Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajouter aux dispositions du PLU.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de TITANOBEL situé à Ostricourt (SEVESO seuil haut) et engendrant des périmètres de prescriptions. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajouter aux dispositions du PLU.

La commune comprend une installation classée pour la protection de l'environnement, Tereos, dont les silos engendrent des périmètres de risques. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le camping et caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.
- Les établissements à usage d'activités s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées soumises à autorisation.
- Les bâtiments agricoles.

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés.

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors :

- Qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement,
- Qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement,
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et installations à vocation d'équipement, d'activités artisanales, de commerces, de services, de bureaux, dans la mesure où :

- elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
 - Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles des voies publiques.

Programme de logements au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs soumis à l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme repérés au plan de zonage, à condition qu'elles respectent le programme de logements demandé (au moins 35% de logements locatifs sociaux ou 25% selon les secteurs : se référer au plan de zonage).

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

Les liaisons et accès devront se faire selon les principes définis par les orientations d'aménagement.

35

Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Toute ouverture à l'urbanisation doit être soumise à un examen précis des capacités de la STEP (station d'épuration).

1°/ Eau potable

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

2°/ Eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

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

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

3°/ Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

4°/ Eaux pluviales

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

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

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

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

37

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée en recul minimal de 5 mètres à compter de l'alignement.

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

Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour

répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

▪ Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

Le présent article s'applique à chacune des parcelles devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies.
- A l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ;
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux dont la superficie n'excède pas 20m² et la hauteur 3,20 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser deux niveaux et un niveau de combles: R+1+C.

En sus, la hauteur absolue maximale des constructions à destination d'habitation ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

Dans tous les cas, la hauteur absolue maximale des autres constructions et installations ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Pour apprécier les hauteurs absolues, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 ne peuvent s'opposer à la mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Tout pastiche d'architecture est interdit.

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

40

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement qui viennent s'ajouter à ce règlement.

Est interdit :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.
- en façade, les teintes vives, et en particulier le blanc pur sont interdits sur les pignons et murs aveugles, et dans le cas de briques peintes.
- pour les toitures, sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides.

Installations diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 0,8 mètres pour la partie pleine.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,20 mètres, hors pilastres, dont 1,5 mètres pour la partie pleine.

Les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé au minimum 2 places de stationnement automobile par logement, y compris le garage.
- Pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 4 logements.
- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

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

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Au moins 10% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation à plus ou moins long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

RAPPELS

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

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

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité faible à forte sur la majorité du territoire communal).

La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul sur la totalité du territoire aggloméré, et fort aux extrémités Nord et Sud). Elle n'est pas concernée par la présence de cavités souterraines et carrières, ni par les affaissements et effondrements. Thumeries est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible. Il est toutefois conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Thumeries comprend dix sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias), mais aucun site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics (inventaire Basol). Elle est concernée par le risque de transport de matières dangereuses et le risque de présence engins de guerre.

Deux Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) (Wahagnies/Ostricourt approuvé, et Marque en cours d'élaboration) concernent la commune en tant que zones de production de ruissellements, mais pas en tant que commune soumise au risque.

Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de TITANOBEL situé à Ostricourt (SEVESO seuil haut) et engendrant des périmètres de prescriptions. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La commune comprend une installation classée pour la protection de l'environnement, Tereos, dont les silos engendrent des périmètres de risques. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se

reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La zone 2AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le camping et caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.
- Les établissements à usage d'activités s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées soumises à autorisation.
- Les bâtiments agricoles.

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés.

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors :

- Qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement,
- Qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement,
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et installations à vocation d'équipement, d'activités artisanales, de commerces, de services, de bureaux, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles des voies publiques.

Programme de logements au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs soumis à l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme repérés au plan de zonage, à condition qu'elles respectent le programme de logements demandé (au moins 50% de logements locatifs sociaux).

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les liaisons et accès devront se faire selon les principes définis par les orientations d'aménagement.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Toute ouverture à l'urbanisation doit être soumise à un examen précis des capacités de la STEP (station d'épuration).

46

1°/ Eau potable

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

2°/ Eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

3°/ Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

4°/ Eaux pluviales

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

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

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

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie.
- soit en recul minimal de 5 mètres à compter de l'alignement.

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

Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

▪ Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

Le présent article s'applique à chacune des parcelles devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies.
- A l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ;
 - lorsqu'il s'agit de constructions annexes ou d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux dont la superficie n'excède pas 20m² et la hauteur 3,20 mètres.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser trois niveaux: R+2.

En sus, la hauteur absolue maximale des constructions à destination d'habitation ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

49

Dans tous les cas, la hauteur absolue maximale des autres constructions et installations ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Pour apprécier les hauteurs absolues, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 ne peuvent s'opposer à la mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Tout pastiche d'architecture est interdit.

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

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement qui viennent s'ajouter à ce règlement.

Est interdit :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.
- pour les toitures, sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides.

Installations diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures

Les clôtures seront uniquement composées de haies végétalisées.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé au maximum 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 4 logements.
- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

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

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Au moins 20% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

En sus, les parkings seront végétalisés.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions seront passives.

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

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

RAPPELS

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

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

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité faible à forte sur la majorité du territoire communal).

La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul sur la totalité du territoire aggloméré, et fort aux extrémités Nord et Sud). Elle n'est pas concernée par la présence de cavités souterraines et carrières, ni par les affaissements et effondrements. Thumeries est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible. Il est toutefois conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Thumeries comprend dix sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias), mais aucun site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics (inventaire Basol). Elle est concernée par le risque de transport de matières dangereuses et le risque de présence engins de guerre.

Deux Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) (Wahagnies/Ostricourt approuvé, et Marque en cours d'élaboration) concernent la commune en tant que zones de production de ruissellements, mais pas en tant que commune soumise au risque.

Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de TITANOBEL situé à Ostricourt (SEVESO seuil haut) et engendrant des périmètres de prescriptions. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La commune comprend une installation classée pour la protection de l'environnement, Tereos, dont les silos engendrent des périmètres de risques. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de débordement et d'accumulation du PPRI de la Marque :

Sont interdites toute construction et occupation du sol hormis les équipements publics d'infrastructures (station d'épuration, usine d'eau potable...), et les clôtures.

Dans les secteurs concernés par la zone de production du PPRI de la Marque, sont interdits les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

Dans les secteurs concernés par l'aléa zone de production importante Wahagnies-Ostricourt :

Sont interdits :

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

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et extensions de bâtiments ou installations liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où les bâtiments ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L.311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation,...) ne devront pas porter atteinte à l'activité en place ; les activités annexes seront limitées en fonction de l'article L311-1 du code rural.
- Le camping à la ferme et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe à proximité d'un siège d'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation lorsque la présence des agriculteurs sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de son activité, à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions d'habitation existantes, si leur emprise au sol n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol totale existante au moment de l'approbation du PLU et si elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les dépôts agricoles sont autorisés dans la mesure où les règles sanitaires en vigueur sont respectées.

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics d'infrastructure sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production e, sont admis sous conditions :

- les remblais à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la surélévation de l'aménagement,
- les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les caves et sous-sols à condition qu'ils ne possèdent pas d'ouverture sur l'extérieur et que les aérations sont situées au-dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'accumulation et zone de débordement du PPRi de la Marque :

Sont admis sous conditions :

- les remblais à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la surélévation de l'aménagement,
- les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les caves et sous-sols à condition qu'ils ne possèdent pas d'ouverture sur l'extérieur et que les aérations sont situées au-dessus de la cote de référence.

55

Dans les secteurs concernés par l'aléa zone de production importante Wahaqnies-Ostricourt :

Sont admises dans la mesure où ils évitent l'aggravation du risque et de ses effets les constructions, aménagements, travaux, remblaiements et modifications de l'occupation du sol à condition qu'ils n'entraînent pas un ruissellement supérieur au ruissellement de la parcelle.

Dans les secteurs concernés par la zone d'autorisation « b » :

Sont admis sous conditions tous aménagements, constructions, et changements de destination, à l'exception des établissements et aménagements recevant du public, sous réserve qu'ils respectent des dispositions constructives liées à l'effet de surpression.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production, et dans la zone de production Wahaqnies-Ostricourt, 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 pentes, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Toute ouverture à l'urbanisation doit être soumise à un examen précis des capacités de la STEP (station d'épuration).

1°/ Eau potable

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

2°/ Eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

3°/ Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

4°/ Eaux pluviales

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

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

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

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production :

L'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution recherchée afin de limiter les rejets dans le réseau des eaux pluviales recueillies ;

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; 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) ; 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. (ces valeurs pourront être adaptées si et seulement si une étude complémentaire est réalisée à l'appui.).

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

- A une distance d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie : RD954, RD54 et RD8.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de bâtiments ou équipements techniques nécessitant un accès direct, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux dont la superficie n'excède pas 20m² et la hauteur 3,20 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation existantes ne peut excéder 30% de l'emprise au sol totale existante au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions et installations ne peut dépasser 12 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production:

Le plancher de la construction devra se situer à 20 cm minimum au-dessus de tout point du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'accumulation

Le plancher de la construction devra assurer une mise en sécurité des biens et des personnes (rehausse supérieure à la hauteur des eaux accompagnée d'une marge de sécurité).

Dans les secteurs concernés par l'aléa débordement du PPRi de la Marque

Pour le ruisseau de Thumeries (aplat jaune du zonage entouré de pointillés), le plancher de la construction devra se situer à 70 cm minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel de la parcelle concernée.

Pour la Marque (aplat jaune du zonage sans pointillés), le plancher de la construction devra se situer à la côte de référence située en amont.

Dans les secteurs concernés par l'aléa zone de production importante Wahagnies-Ostricourt :

Le niveau du premier plancher habitable sera situé au-dessus de la cote de référence.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 ne peuvent s'opposer à la mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Tout pastiche d'architecture est interdit.

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

Pour les constructions à usage d'habitation

-En façade, est interdit, le maintien à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

-Les teintes vives, et en particulier le blanc pur sont interdits sur les pignons et murs aveugles, et dans le cas de briques peintes.

-Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

-Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

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

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

-Sont interdits les matériaux de ton clair en toiture, hormis les matériaux translucides.

Dispositions relatives aux bâtiments agricoles

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans des teintes foncées. Les volumes et aspects des bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale. Les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, et soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 0,8 mètres pour la partie pleine.

Les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production, d'écoulement, d'accumulation, ainsi que dans la zone aléa débordement du PPRi de la Marque et la zone de production importante Wahagnies-Ostricourt :

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier. Il ne doit pas réaliser des plantations régulières ou en chandelles.

Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Espaces boisés classés, à conserver, à protéger, à créer :

Les espaces boisés classés, à conserver, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

RAPPELS

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

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

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité faible à forte sur la majorité du territoire communal).

La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul sur la totalité du territoire aggloméré, et fort aux extrémités Nord et Sud). Elle n'est pas concernée par la présence de cavités souterraines et carrières, ni par les affaissements et effondrements. Thumeries est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible. Il est toutefois conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Thumeries comprend dix sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias), mais aucun site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics (inventaire Basol). Elle est concernée par le risque de transport de matières dangereuses et le risque de présence engins de guerre.

Deux Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) (Wahagnies/Ostricourt approuvé, et Marque en cours d'élaboration) concernent la commune en tant que zones de production de ruissellements, mais pas en tant que commune soumise au risque.

Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de TITANOBEL situé à Ostricourt (SEVESO seuil haut) et engendrant des périmètres de prescriptions. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

La commune comprend une installation classée pour la protection de l'environnement, Tereos, dont les silos engendrent des périmètres de risques. Les dispositions principales d'occupation du sol sont intégrées dans ce règlement. Toutefois, le pétitionnaire doit se reporter aux prescriptions des documents en annexe du PLU, qui peuvent s'ajoutent aux dispositions du PLU.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'écoulement :

Toute construction et occupation du sol est interdite, y compris les remblais (et à l'exception des clôtures).

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'accumulation et zone de débordement du PPRi de la Marque :

Sont interdites toute construction et occupation du sol hormis les équipements publics d'infrastructures (station d'épuration, usine d'eau potable...), et les clôtures.

Dans les secteurs concernés par la zone d'aléa de production, sont interdits les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de l'installation classée Tereos :

Toute construction est interdite.

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

Sont admis sous conditions particulières :

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics d'infrastructure sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les aménagements légers liés à des activités récréatives, ludiques ou sportives, essentiellement de plein air, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les constructions ou aménagements environnementaux dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions d'habitation existantes, si leur emprise au sol n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol totale existante au moment de l'approbation du PLU et si elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production, sont admis sous conditions :

- les remblais à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la surélévation de l'aménagement,
- les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les caves et sous-sols à condition qu'ils ne possèdent pas d'ouverture sur l'extérieur et que les aérations sont situées au-dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'écoulement:

Sont admises sous conditions les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'accumulation et zone de débordement du PPRi de la Marque :

Sont admis sous conditions :

- les remblais à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la surélévation de l'aménagement,
- les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les caves et sous-sols à condition qu'ils ne possèdent pas d'ouverture sur l'extérieur et que les aérations sont situées au-dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par la zone d'interdiction « R » et « r » :

Sont admis sous conditions :

- Les aménagements et constructions visant directement à réduire les effets du risque technologique objet du présent PPRT.
- Les travaux de constructions, installations ou aménagements destinés uniquement à l'activité de l'établissement à l'origine du risque et sous réserve qu'ils n'aient pas vocation à recevoir du public, que leur vulnérabilité soit restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets du risque.
- En dehors des travaux prévus à l'alinéa précédent, les travaux de mise en place de clôture et de remise en état de terrain, sous réserve qu'une fois réalisés ils ne participent pas à la réception du public et n'entraînent pas une augmentation des effets du risque. Les clôtures autorisées ne doivent pas être constituées de panneaux susceptibles de se désolidariser.
- Les travaux d'aménagements de la voie de circulation existante, dans la mesure où ils n'entraînent pas une augmentation du trafic hormis celui lié à l'activité à l'origine du risque technologique et que ceux-ci n'augmentent pas le temps de passage des véhicules dans la zone considérée.

Dans les secteurs concernés par la zone d'interdiction « r » :

Sont admis sous conditions :

- Les constructions, installations, aménagements ou extensions, hors établissement recevant du public et logement, liés aux installations agricoles et industrielles existantes et situées dans le périmètre d'exposition aux risques ou à proximité immédiate de celui-ci (moins de 100 m).

Dans les secteurs concernés par la zone d'autorisation « b » :

Sont admis sous conditions tous aménagements, constructions, et changements de destination, à l'exception des établissements et aménagements recevant du public, sous réserve qu'ils respectent des dispositions constructives liées à l'effet de surpression.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

66

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production, 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 pentes, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Toute ouverture à l'urbanisation doit être soumise à un examen précis des capacités de la STEP (station d'épuration).

1°/ Eau potable

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

2°/ Eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au

réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

3°/ Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

4°/ Eaux pluviales

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

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

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

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production :

L'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution recherchée afin de limiter les rejets dans le réseau des eaux pluviales recueillies ;

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; 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) ; 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. (ces valeurs pourront être adaptées si et seulement si une étude complémentaire est réalisée à l'appui.).

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
- A une distance d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie : RD954, RD54 et RD8.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de bâtiments ou équipements techniques nécessitant un accès direct, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

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 des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites

séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation existantes ne peut excéder 30% de l'emprise au sol totale existante au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au faitage.

69

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production :

Le plancher de la construction devra se situer à 20 cm minimum au-dessus de tout point du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone d'accumulation

Le plancher de la construction devra assurer une mise en sécurité des biens et des personnes (rehausse supérieure à la hauteur des eaux accompagnée d'une marge de sécurité).

Dans les secteurs concernés par l'aléa débordement du PPRi de la Marque

Pour le ruisseau de Thumeries (aplat jaune du zonage entouré de pointillés), le plancher de la construction devra se situer à 70 cm minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel de la parcelle concernée.

Pour la Marque (aplat jaune du zonage sans pointillés), le plancher de la construction devra se situer à la côte de référence située en amont.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 ne peuvent s'opposer à la mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Tout pastiche d'architecture est interdit.

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

-En façade, est interdit, le maintien à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

-Les teintes vives, et en particulier le blanc pur sont interdits sur les pignons et murs aveugles, et dans le cas de briques peintes.

-Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

-Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

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

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

-Sont interdits les matériaux de ton clair en toiture, hormis les matériaux translucides.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, et soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 0,8 mètres pour la partie pleine.

Les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Dans les secteurs concernés par l'aléa ruissellement/zone de production, d'écoulement, d'accumulation, et zone de débordement du PPRi de la Marque :

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espaces verts.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Espaces boisés classés, à conserver, à protéger, à créer :

Les espaces boisés classés, à conserver, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**ANNEXES
DOCUMENTAIRES**

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat* = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie* = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Entrepôt = construction, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

Opération d'aménagement : une opération portant sur un ensemble de constructions pour laquelle est déposée un ou plusieurs demandes.

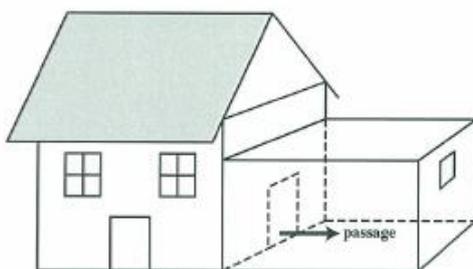
Annexe = construction de faible dimension nécessairement implantée sur la même unité foncière que la construction principale tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

Extension = l'extension d'une construction existante peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante et communique avec celui-ci.

EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.

On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ

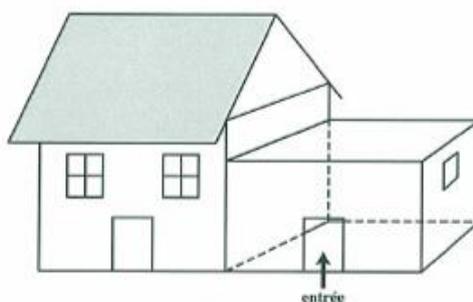


ANNEXE

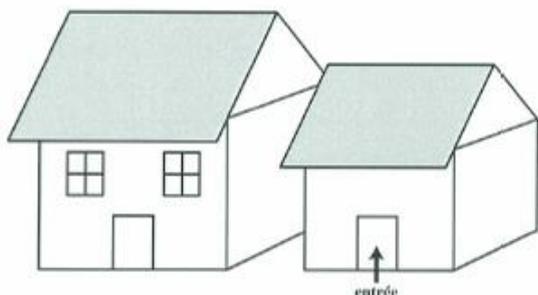
Une annexe vient en complément du bâtiment principal.

Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.

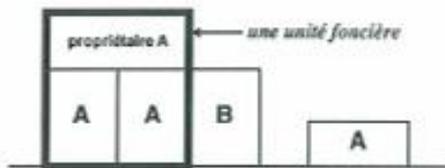
Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.



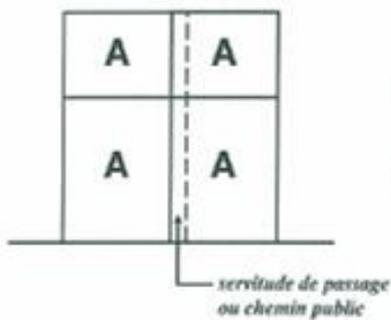
ou



Unité foncière = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.



Toutes les parcelles contiguës qui composent la propriété de quelqu'un forment une unité foncière.

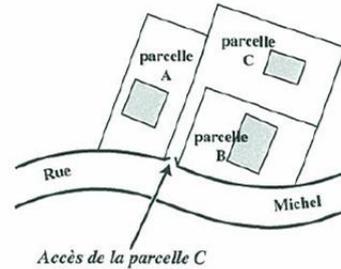
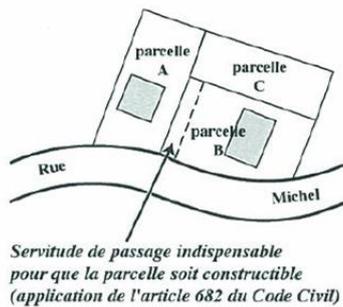


Si c'est une servitude de passage : une seule unité foncière

Si c'est un chemin public : deux unités foncières

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès = partie de terrain reliant la construction principale et ses annexes à la voirie de desserte ouverte à la circulation générale.



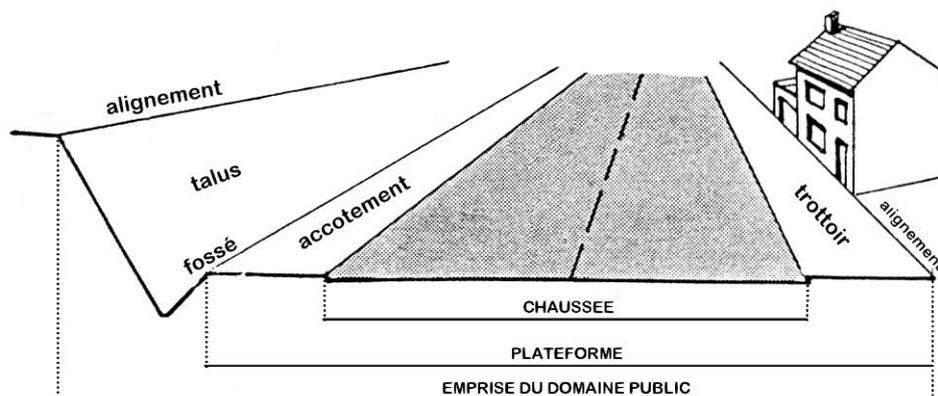
Rangée d'urbanisation = une rangée d'urbanisation est constituée par la continuité de constructions ne contenant pas plus de 2 logements implantées suivant un axe similaire à leur voirie de desserte (cas le plus fréquent) sans être obligatoirement contigües. Dans le cas où une construction contient plus de 2 logements, elle constitue plus d'une rangée d'urbanisation.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.



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

Façade d'une construction = côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Façade avant d'une construction = façade verticale de la construction, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Alignement = limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine. Dans le cas d'un fossé, c'est le haut du talus du fossé qui constitue dans la plupart des cas cette limite.

Recul = signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

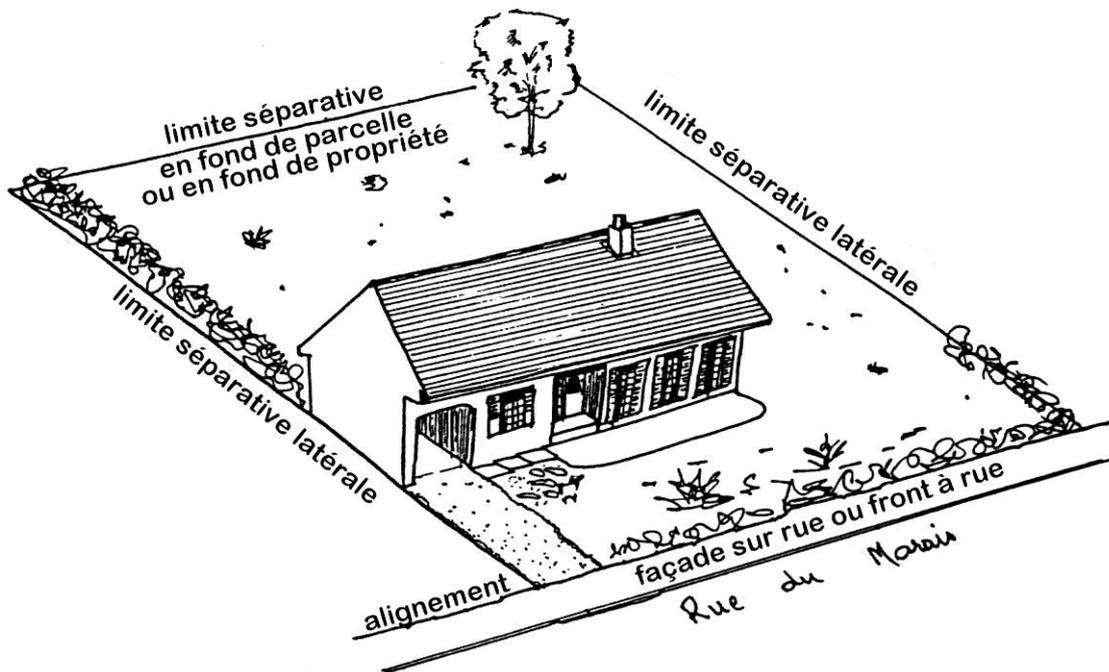
Circulation générale = circulation publique ouverte à l'ensemble de la population concernant les voies librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

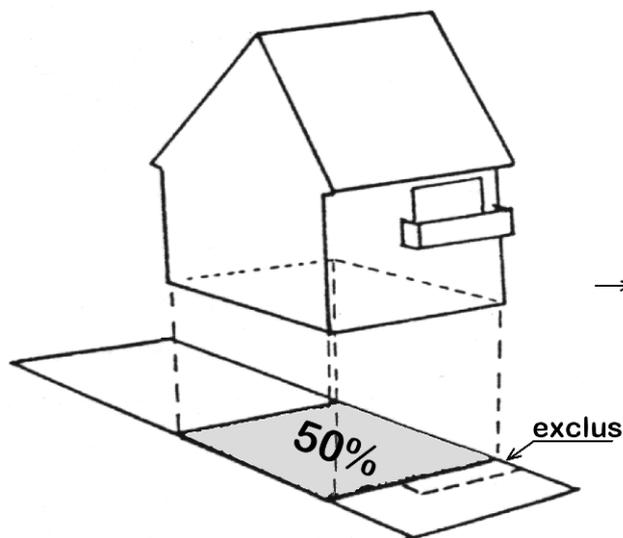
Emprise au sol = surface que la projection verticale du volume hors œuvre de la construction peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.



Dans l'exemple, il s'agit
d'un terrain de 300 m^2
la projection au sol est
de 150 m^2 , balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise
au sol est égal à 50%

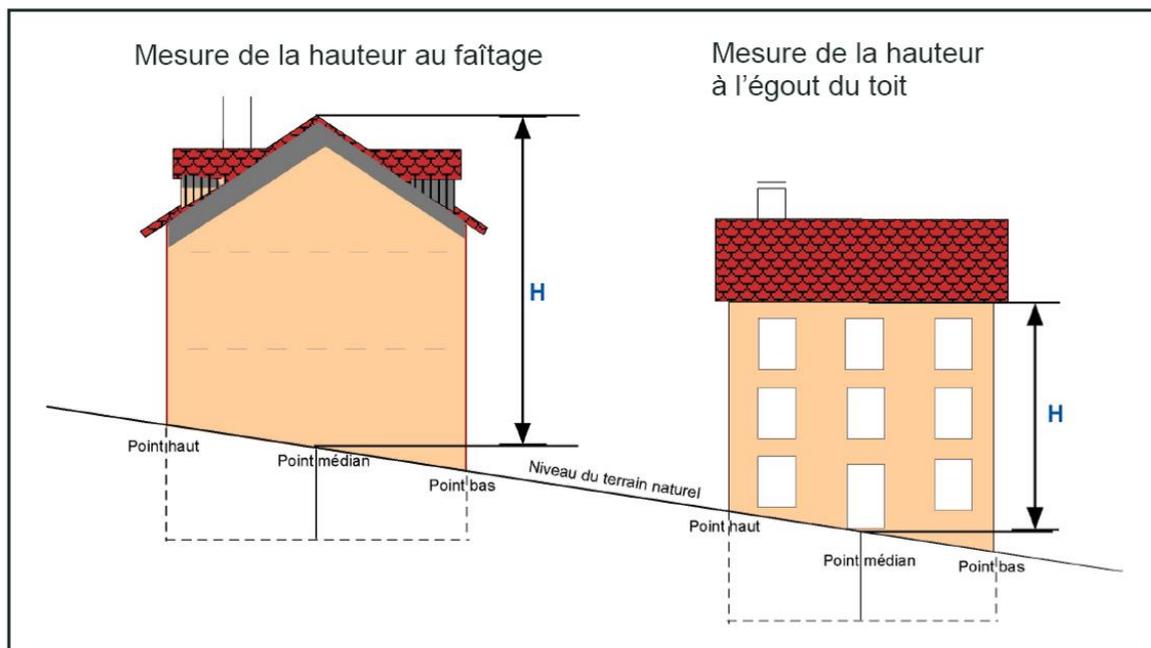
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Egout du toit = limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

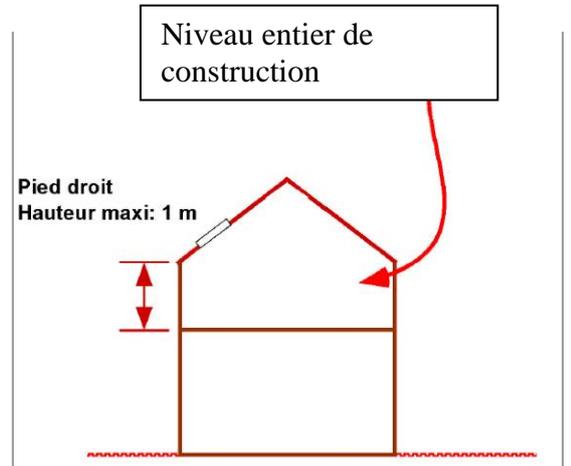
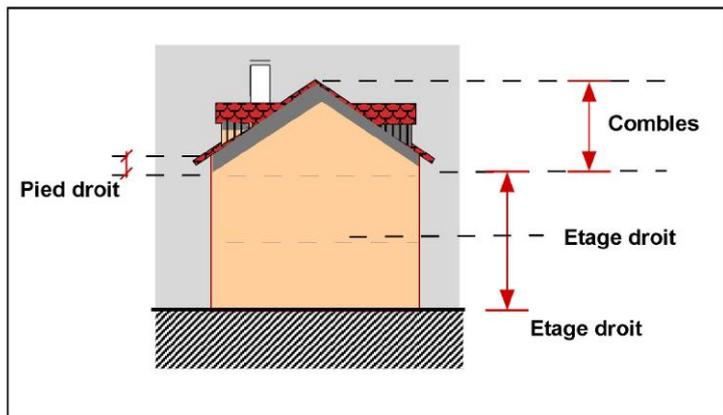
Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Hauteur = la hauteur est calculée à partir du terrain naturel. Pour les terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 30m maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



Comble = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

Clôture = dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Liste d'essences végétales recommandées :

ARBRES

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

ARBUSTES

<i>Cornouiller sanguin</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Fusain d'Europe</i>	<i>Evonymus europaeus</i>
<i>Noisetier</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Prunellier</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Saule cendré</i>	<i>Salix cinerea</i>
<i>Saule marsault</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Saule osier</i>	<i>Salix viminalis</i>
<i>Troène d'Europe</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Viorne mancienne</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Viorne obier</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Merisier à grappe</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Bourdaine</i>	<i>Frangula alnus</i>
<i>Nerprun purgatif</i>	<i>Rhamnus cathartica</i>
<i>Symphorine blanche</i>	<i>Symphoricarpos albus</i>
<i>Forsythia</i>	<i>Forsythia intermedia</i>
<i>Groseillier à fleurs</i>	<i>Ribes sanguineum</i>
<i>Buddleia</i>	<i>Buddleja davidii</i>
<i>Cytise</i>	