

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4. REGLEMENT GRAPHIQUE ET REGLEMENT ECRIT

SEPTEMBRE 2024



APPROBATION

Vu Pour être annexé à la Délibération du Conseil
Communautaire en date du 23 Septembre 2024.

Lux FOUTRY,
Président



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4. REGLEMENT GRAPHIQUE ET REGLEMENT ECRIT

SEPTEMBRE 2024



APPROBATION

Vu Pour être annexé à la Délibération du Conseil
Communautaire en date du 23 Septembre 2024.

Lux FOUTRY,
Président



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4.2.1. REGLEMENT : LIVRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

SEPTEMBRE 2024



APPROBATION

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
II. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
III. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
III.1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) : LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION (PPRI)	6
III.1.1. Zones naturelles d'accumulation faiblement à moyennement exposées (vert).....	9
III.1.2. Zones urbaines d'accumulation moyennement exposées (rouge clair)	12
III.1.3. Zones urbaines d'accumulation faiblement exposées (bleu foncé).....	15
III.1.4. Zones faiblement exposées aux remontées de nappe (orange).....	18
III.1.5. Zones de production importante (violet)	21
III.1.6. Axes d'écoulement principaux (magenta)	23
III.2. LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME : LES ARTICLES DITS « D'ORDRE PUBLIC »	27
III.2.1. La salubrité et sécurité publique (Article R.111-2)	27
III.2.2. Le respect des préoccupations d'environnement (Article R.111-26)	27
III.2.3. Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (Article R.111-27).....	27
III.2.4. La reconstruction à l'identique après sinistre (Article L.111-15)	27
III.2.5. L'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme	28
III.2.6. Routes départementales	28
III.2.7. L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime : Principe d'éloignement réciproque.....	28
III.2.8. Établissements Recevant du Public	29
III.2.9. Loi sur l'Eau	29
III.2.10. Entretien des cours d'eau non domaniaux	29
IV. DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS.....	30
IV.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	30
IV.1.1. Les zones urbaines sont dites « zones U ».....	30
IV.1.2. Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »	30
IV.1.3. Les zones agricoles sont dites « zones A »	31
IV.1.4. Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »	31
IV.1.5. Les emplacements réservés «ER».....	32
IV.1.6. Espace boisé classé (EBC)	32
IV.1.7. Secteur de Parc (SP).....	32
IV.1.8. Jardins Familiaux (JF)	32
IV.1.9. Pollution des sols (indice « n »).....	32
IV.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES	33
IV.2.1. Les éléments de la «Trame Verte et Bleue» (TVB) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	33
IV.2.2. Bâtiments pouvant changer de destination (IBAN)	33
IV.2.3. Éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151- 19 du Code de l'Urbanisme).....	33
IV.2.4. Dispositions particulières liées aux voies de circulation ferroviaire.....	34
IV.2.5. Aire d'alimentation du captage grenelle	34
IV.2.6. Zones humides du SAGE Marque-Deûle et zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie	37

V. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS.....	39
V.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	39
V.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	40
V.2.1. <i>Principes généraux</i>	40
V.2.2. <i>Choix des matériaux</i>	42
V.2.3. <i>Traitement des éléments techniques et des constructions annexes</i>	42
V.2.4. <i>Toitures / Façades</i>	43
V.2.5. <i>Clôtures</i>	45
VI. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	46
VI.1. CONDITIONS D'ACCES A UNE UNITE FONCIERE CONSTRUCTIBLE	46
VI.2. CONDITIONS DE DESSERTE POUR LA COLLECTE DES DECHETS.....	46
ANNEXES ESSENCES LOCALES	47

I. PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le PLU est composé :

- du **Rapport de Présentation** : "Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social, de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur." Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.
- du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : "Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, illustrées par des cartes."
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : "Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

Les projets doivent être compatibles avec les orientations générales et particulières définies.

- du **Règlement** : "Il comprend des documents graphiques qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ainsi qu'un document écrit qui fixe les règles et les servitudes applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les documents graphiques peuvent également édicter des règles ou des servitudes, dont la nature est précisée en légende, en complément ou en substitution de la règle écrite. L'ensemble de ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire. Elles définissent, en fonction des circonstances locales, l'implantation, les dimensions, l'aspect des constructions ainsi que l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant."

Les projets doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

- des **Annexes** : "Elles comportent les Servitudes d'Utilité Publique (comme le Plan de Prévention des Risques Naturels) qui affectent les occupations et les utilisations des sols ainsi que d'autres documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols."

Les projets doivent être conformes aux prescriptions des Servitudes d'Utilité Publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera des règles communes et particulières relatives à :

1 L'affectation des sols et la destination des constructions

- 1.1 *Destinations et sous-destinations*
- 1.2 *Interdiction et limitations de certains usages et affectations, constructions et activités*

2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- 2.1. *Volumétrie et implantation des constructions*
- 2.2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
- 2.3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*
- 2.4. *Stationnement*

3. Les équipements et réseaux

- 3.1. *Desserte par les voies publiques ou privées*
- 3.2. *Desserte par les réseaux*

Pour connaître l'ensemble des contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le présent règlement composé de deux livres, ainsi que les autres documents graphiques et littéraires composant le PLU (voir chapitre précédent «Présentation du PLU»).

D'autre part, il est recommandé de contacter, en amont de la conception des projets, le service instructeur de la commune pour connaître :

- l'ensemble des contraintes pouvant affecter le terrain ;
- la faisabilité de votre projet ;
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux ;
- les pièces à joindre à la demande ;
- d'éventuelles autres formalités.

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme précisent les 5 destinations et 20 sous-destinations pour lesquelles il est possible de prévoir des règles différenciées :

- « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- « habitation » : logement, hébergement ;
- « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

II. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de WAHAGNIES.

Par ailleurs, certaines opérations peuvent être concernées par plusieurs législations, indépendantes les unes des autres. Le principe de l'indépendance des législations implique qu'une autorisation accordée au titre d'une autre législation ne vaut pas autorisation au titre d'une autre.

Certaines opérations devant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme pourront ainsi être soumises à l'accomplissement, selon les cas, de formalités préalables ou concomitantes :

- déclaration ou autorisation au titre du Code Forestier (notamment défrichement, coupe et abattage d'arbres...) ;
- déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau, ICPE, Enseignes / pré-enseigne...) ;
- déclaration ou autorisation au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (établissement recevant du public : sécurité / accessibilité...) ;
- déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet au titre du Code de l'Expropriation ;
- autorisation «unité touristique nouvelle» (UTN) au titre du Code de l'Urbanisme ;
- autorisation d'occupation du domaine public ;
- autorisation des gestionnaires de voiries ;
- ...

Pour mémoire, doivent également être pris en compte :

- les droits des tiers ou des particuliers tels qu'issus du **Code Civil** ;
- les obligations issues du **Code la Construction et de l'Habitation**.

Les règles du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

III. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

III.1. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI)

Les servitudes d'utilité publique affectant la commune sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. La liste de ces servitudes d'utilité publiques figure en annexe, celles-ci sont reportées sur les documents graphiques.

Notamment, la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation WAHAGNIES - OSTRICOURT approuvé par arrêté préfectoral, en date du 21 Janvier 2008, modifié par arrêté préfectoral en date du 18 Juillet 2013, et repris au plan de zonage.

Les Plans de Prévention des Risques (P.P.R.) concernent des phénomènes naturels dont les effets prévisibles relèvent d'une catastrophe naturelle définie à l'article 1 de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophe naturelle.

Ces documents ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 modifiée par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et la prévention des risques majeurs et la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, ont pour objet (article 40.1) :

1. de délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru. Dans ces zones peut y être interdit tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou autorisé sous réserve du respect de prescriptions définissant les conditions dans lesquelles celui-ci doit être réalisé, utilisé ou exploité,
2. de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au paragraphe 1,
3. de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées aux paragraphes 1 et 2, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers,
4. de définir, dans les zones mentionnées aux paragraphes 1 et 2, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du présent plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Le règlement du PPRI est joint en annexe du PLU.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement et de l'article 2-titre 1 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire des communes inscrit dans le périmètre inondable de la crue de référence, comprend 6 zones représentées de couleur différente et pouvant être classées dans quatre natures d'aléas :

Zones d'accumulation suite au ruissellement

- Une zone vert : Il s'agit des zones naturelles ou d'habitat diffus moyennement ou faiblement exposées qui constituent les zones d'expansion de crues à préserver absolument de toute urbanisation.
- Une zone rouge clair : Il s'agit de zones d'activités ou d'habitat moyennement exposées au risque
- Une zone bleu : Il s'agit d'une zone urbanisée faiblement exposée.

Zones soumises aux remontées de nappes

- Une zone orange : Il s'agit d'une zone naturelle ou urbanisée exposée au risque de remontée de nappe.

Zones de production

- Une zone violet : Il s'agit d'une zone naturelle ou urbanisée présentant une production importante en termes de ruissellement.

Axes d'écoulement principaux

- Une zone magenta : Il s'agit d'une zone naturelle ou urbanisée exposée au risque, où les eaux qui ruissellent se concentrent de manière importante et qui atteignent des vitesses importantes.

	Zones d'accumulation		Zones soumises aux remontées de nappes	Zones de production (zones d'aggravation du risque)	Axes d'écoulement principaux
	Aléa Faible	Aléa Moyen			
Zones Naturelles	Vert (Vf)	Vert (Vm)	Orange	Violet	Magenta
Zones urbanisées	Bleu Foncé	Rouge clair	Orange	Violet	Magenta



PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE PPRI _ WAHAGNIES

III.1.1. Zones naturelles d'accumulation faiblement à moyennement exposées (vert)

Ces zones correspondent à des zones exutoires et/ou des zones de dépression topographique, définies par la carte des enjeux comme des zones naturelles (zones à vocation paysagère, agricole ou de tourisme et loisirs). Elles sont concernées par les aléas faible et moyen.

On distingue par l'indice V_F les zones correspondant à l'aléa faible et par l'indice V_M , les zones correspondant à l'aléa moyen. Cette distinction permet de différencier la cote de référence à respecter (voir paragraphe D.1).

A. Les objectifs pour ces zones sont de :

- préserver les capacités de stockage et d'expansion
- permettre une extension limitée des constructions existantes
- réduire la vulnérabilité des constructions et infrastructures existantes.

B. Principes posés par le présent règlement :

- interdire les constructions et aménagements sauf ceux destinés à améliorer l'expansion des crues et qui participent ainsi à la lutte contre les inondations,
- autoriser les extensions limitées
- réglementer les seuls bâtiments agricoles strictement nécessaires à la poursuite de l'activité, sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation existante, qu'ils prennent en compte le risque auquel ils sont exposés et que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse,
- réglementer l'entretien du bâti et des infrastructures existants,
- soumettre à prescriptions la reconstruction des infrastructures et du bâti existants,
- interdire la reconstruction des infrastructures et du bâti existants si leur destruction est liée aux inondations,
- réglementer les infrastructures de communication de telle sorte que la transparence hydraulique soit établie.

C. Dispositions réglementaires applicables

De manière générale, les dispositions qui suivent sont destinées à éviter toute implantation de biens ou activités nouvelles, à l'exception de celles qui seraient liées au maintien du rôle des espaces ainsi protégés (comme des espaces de loisirs, jardins, terrains de sport, ...) ou à la limitation de la vulnérabilité des espaces ou encore à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

a) Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions nouvelles, y compris les établissements recevant du public,
- les caves et sous-sols
- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping cars,
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les habitations légères de loisir,
- toute reconstruction après destruction partielle ou totale d'un bâtiment causée directement ou indirectement par le phénomène d'inondation,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés,
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux,
- les nouvelles activités de production ou de transformation, ainsi que les nouveaux stockages de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion,
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

b) Types de constructions réglementées.

Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions du présent chapitre et de celles du paragraphe D, ainsi que dans la mesure où ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets :

- les constructions à l'exclusion des bâtiments d'habitation et extensions de bâtiments directement liées au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes et sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse,
- l'extension des constructions existantes sous réserve de :
 - ne pas créer de nouveaux logements,
 - limiter l'extension à 20 m²,
 - ne pas créer de SHOB (surface hors œuvre brute) ni de SHON (surface hors œuvre nette) sous le niveau de la cote de référence (voir paragraphe D.1),
- la reconstruction des constructions existantes et régulièrement admises sauf si la destruction est due à l'aléa inondation et sous réserve que :
 - l'accroissement des surfaces des volumes soustraits au champ d'expansion des inondations ne soit pas supérieur à 20 m²,
 - il n'y a pas création de nouveaux logements,
- le changement de destination sous certaines réserves (voir paragraphe D.3),
- la reconstruction, quelle que soit la cause du sinistre ayant entraîné la destruction, des Monuments Historiques et des constructions situées en Z.P.P.A.U.P. , de manière à garantir la pérennité du patrimoine architectural ; ces travaux devront toutefois assurer la sécurité des occupants ou réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- les travaux d'infrastructure de transports, à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des eaux ou modifier les périmètres exposés,
- les travaux liés aux ouvrages de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau) et aux services d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible,
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs y compris les étangs et plans d'eau. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement et au stockage des eaux, de ne pas intégrer de bâtiments (exemple : vestiaires) et que soit clairement affiché sur place, de façon permanente, le caractère inondable de l'aménagement,
- Les nouveaux parkings et l'aménagement des parkings existants sous réserve :
 - qu'ils soient rendus au maximum perméables,
 - que soit clairement affiché sur place, de façon permanente, le caractère inondable de l'aménagement,
 - que l'exploitant ou le propriétaire prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à la première diffusion de message d'alerte.
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

c) Type de constructions non soumises à prescriptions

Sont admis sans prescriptions du paragraphe D:

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan,
- Les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité (conformément à la circulaire du 24 avril 1996 jointe en annexe C),

D. Prescriptions relatives aux biens réglementés.

Le Plan de Prévention des Risques prescrit un certain nombre de mesures relatives à la construction, l'aménagement, l'utilisation et l'exploitation des constructions et ouvrages. Ces mesures incombent aux propriétaires, utilisateurs et exploitants.

L'ensemble de ces mesures, conformément à la Circulaire du 24 avril 1996, vise essentiellement à limiter les conséquences des inondations – les dommages aux biens et aux activités et les effets induits – par des dispositions prises avant leur survenue.

Le présent plan définit ainsi des mesures de prévention, plus ou moins contraignantes selon le zonage réglementaire dans lequel s'inscrit le projet. Ces prescriptions ont un champ d'application varié puisqu'elles tiennent à la fois de règles d'urbanisme et de construction.

Il faut identifier, d'une part, les dispositions applicables aux projets nouveaux, et d'autre part, les mesures applicables à l'existant, ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui peuvent s'appliquer transversalement à ces zones.

Dans toutes les zones, le respect des dispositions du PPRi conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté ministériel. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de 2 ans pour se conformer au présent règlement.

Définition préalable de la cote de référence en zone vert.

Cote de référence : 1,20 m au-dessus de tout point du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement pour la zone vert indiquée V_M
 0,70 m au-dessus de tout point du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement pour la zone vert indiquée V_F

La cote de référence ne correspond pas à une hauteur d'eau observée, mais à une hauteur de mise en sécurité par rapport à la classe d'aléa dans laquelle se situe le projet. Elle s'apprécie par rapport au terrain naturel.

Il est par ailleurs recommandé de s'aligner sur les côtes de seuil des constructions voisines si celles-ci sont supérieures à la cote de référence.

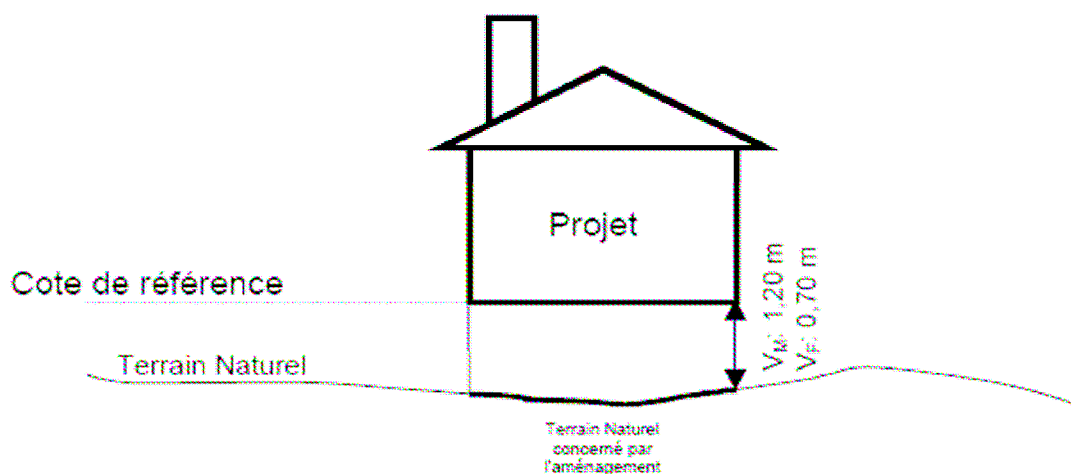


Schéma de principe de définition de la cote de référence au droit du terrain naturel concerné par l'aménagement

III.1.2. Zones urbaines d'accumulation moyennement exposées (rouge clair)

Ce sont des zones déjà urbanisées moyennement exposées à l'accumulation des eaux.

A. Les objectifs pour ces zones sont de :

- stopper toute nouvelle implantation de manière à permettre le stockage des eaux sans aggraver l'exposition des personnes et des biens,
- permettre une extension limitée des constructions existantes,
- réduire la vulnérabilité des constructions et infrastructures existantes.

B. Principes posés par le présent règlement :

- interdire les constructions nouvelles,
- autoriser les extensions limitées sous réserve que cela n'entraîne pas une augmentation du nombre de logements,
- interdire les aménagements sauf ceux destinés à améliorer la gestion du pluvial et à limiter les effets induits sur les secteurs bâtis,
- réglementer les bâtiments agricoles strictement nécessaires à la poursuite de l'activité, sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation existante, qu'ils prennent en compte le risque auxquels ils sont exposés et que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse,
- réglementer l'entretien du bâti et des infrastructures,
- soumettre à prescriptions la reconstruction des infrastructures et du bâti existants,
- interdire la reconstruction des infrastructures et du bâti existants si leur destruction est liée aux inondations,
- autoriser les changements de destination des biens sous réserve que ce changement en réduise la vulnérabilité,
- autoriser les infrastructures de transport à condition que la transparence hydraulique soit rétablie,
- veiller au maintien et à l'entretien des voies d'écoulement de l'eau et des exutoires pour ne pas entraver le ressuyage de la zone après un événement de forte pluie.

C. Dispositions réglementaires applicables :

De manière générale, les dispositions qui suivent sont destinées à limiter les biens et activités admises et de faire en sorte qu'ils ne subissent pas les dysfonctionnements engendrés par les phénomènes existants. Elles veillent également à limiter l'implantation d'équipements vulnérables dans les zones péri-urbaines.

a) Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions nouvelles y compris les établissements recevant du public,
- les caves et sous-sols,
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping cars,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les habitations légères de loisir,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens admis,
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux,
- les nouvelles activités de production ou de transformation, ainsi que les nouveaux stockages de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion,
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

b) Type de constructions réglementées.

Sont admis, sous réserve du respect de certaines prescriptions et sous réserve des prescriptions du paragraphe D, ainsi que dans la mesure où ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes et sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse,
- l'extension des constructions existantes sous réserve de :
 - ne pas créer de nouveaux logements,
 - limiter l'extension à 20 m²,
 - ne pas créer de SHOB (surface hors oeuvre brute) ni de SHON (surface hors oeuvre nette) sous le niveau de la cote de référence (voir paragraphe D.1),.
- la reconstruction sur place des constructions existantes et régulièrement admises, sauf si la destruction est due à l'aléa inondation et sous réserve que:
 - l'accroissement des surfaces des volumes soustraits au champ d'expansion des inondations ne soit pas supérieur à 20 m²,
 - ne pas créer de nouveaux logements,
- les changements de destination des constructions sous réserve qu'ils contribuent à en diminuer la vulnérabilité (voir paragraphe D.3),
- la reconstruction, quelle que soit la cause du sinistre ayant entraîné la destruction, des Monuments Historiques et des constructions situées en Z.P.P.A.U.P. , de manière à garantir la pérennité du patrimoine architectural ; ces travaux devront toutefois assurer la sécurité des occupants ou réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- les travaux d'infrastructure de transports, à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés,
- les travaux liés aux ouvrages de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau) et aux services d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible,
- l'aménagement des terrains de plein air, de sport et de loisirs y compris les étangs et plans d'eau. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement et au stockage des eaux, de ne pas intégrer de bâtiments (exemple : vestiaires) et que soit clairement affiché sur place, de façon permanente, le caractère inondable de l'aménagement.
- Les nouveaux parkings et l'aménagement des parkings existants sous réserve :
 - qu'ils soient rendus au maximum perméables,
 - que soit clairement affiché sur place, de façon permanente, le caractère inondable de l'aménagement,
 - que l'exploitant ou le propriétaire prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à la première diffusion de message d'alerte.
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

c) Type de constructions non soumises à prescriptions

Sont admis sans prescriptions du paragraphe D:

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan,
- Les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité (conformément à la circulaire du 24 avril 1996 jointe en annexe C),

D. Prescriptions relatives aux biens réglementés.

Le Plan de Prévention des Risques prescrit un certain nombre de mesures relatives à la construction, l'aménagement, l'utilisation et l'exploitation des constructions et ouvrages. Ces mesures incombent aux propriétaires, utilisateurs et exploitants.

L'ensemble de ces mesures, conformément à la Circulaire du 24 avril 1996, vise essentiellement à limiter les conséquences des inondations – les dommages aux biens et aux activités et les effets induits – par des dispositions prises avant leur survenue.

Le présent plan définit ainsi des mesures de prévention, plus ou moins contraignantes selon le zonage réglementaire dans lequel s'inscrit le projet. Ces prescriptions ont un champ d'application varié puisqu'elles tiennent à la fois de règles d'urbanisme et de construction.

Il faut identifier, d'une part, les dispositions applicables aux projets nouveaux, et d'autre part, les mesures applicables à l'existant, ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui peuvent s'appliquer transversalement à ces zones.

Dans toutes les zones, le respect des dispositions du PPRi conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté ministériel. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de 2 ans pour se conformer au présent règlement.

Définition préalable de la cote de référence en zone rouge clair.

Cote de référence : 1,20 m au-dessus de tout point du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement

La cote de référence ne correspond pas à une hauteur d'eau observée, mais à une hauteur de mise en sécurité par rapport à la classe d'aléa dans laquelle se situe le projet. Elle s'apprécie par rapport au terrain naturel.

Il est par ailleurs recommandé de s'aligner sur les côtes de seuil des constructions voisines si celles-ci sont supérieures à la cote de référence.

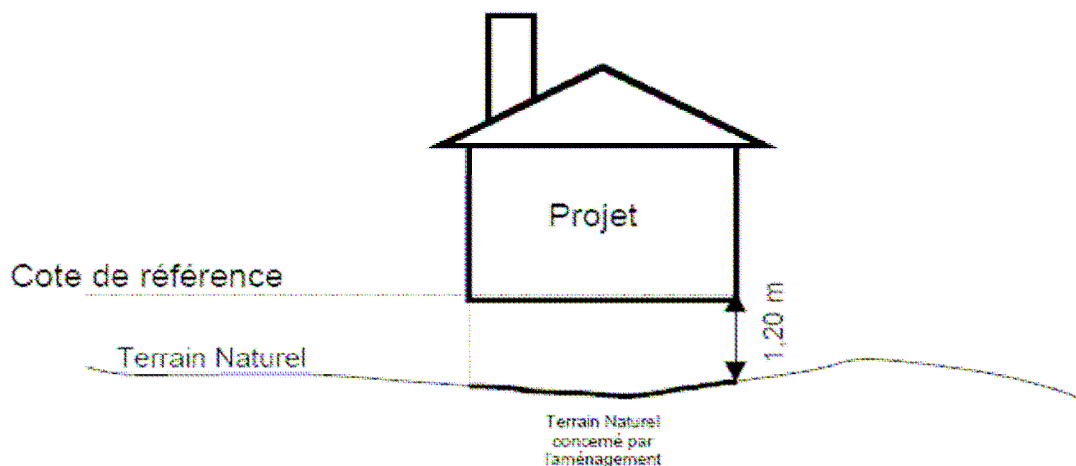


Schéma de principe de définition de la cote de référence au droit du terrain naturel concerné par l'aménagement

III.1.3. Zones urbaines d'accumulation faiblement exposées (bleu foncé)

Ce sont les zones urbanisées soumises à aléa faible.

A. Les objectifs pour ces zones sont de :

- permettre une urbanisation limitée et sécurisée ,
- limiter la soustraction de volumes aux champs d'expansion de crues,
- réduire la vulnérabilité des constructions et infrastructures existantes.

B. Principes posés par le présent règlement :

- réglementer la construction neuve en la sécurisant et en veillant à respecter les champs d'expansion de crue,
- réglementer l'entretien et la reconstruction des bâtiments et infrastructures existants,
- réglementer les infrastructures de communication de telle sorte que la transparence hydraulique soit établie.

C. Dispositions réglementaires applicables :

De manière générale, les dispositions qui suivent sont destinées à limiter les biens et activités admises et de faire en sorte qu'ils ne subissent pas les dysfonctionnements engendrés par les phénomènes existants. Elles veillent également à limiter l'implantation d'équipements vulnérables dans les zones péri-urbaines.

a) Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les caves et sous-sols,
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping cars,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les habitations légères de loisir,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens admis,
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux,
- les nouvelles activités de production ou de transformation, ainsi que les nouveaux stockages de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion,
- l'implantation d'établissements recevant du public particulièrement vulnérable tel que des personnes âgées, de jeunes enfants, des personnes à mobilité réduite, malades ou handicapées,
- toute installation de quelque nature qu'elle soit à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

b) Types de constructions réglementées.

Sont soumises au respect des conditions du présent chapitre, ainsi qu'aux prescriptions de réalisation rappelées dans le paragraphe D du titre présent et dans la mesure où ils évitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes:

- les constructions neuves et extensions dont la transparence pour une crue centennale est totale,
- les constructions neuves ou extensions sous réserve que la construction et les exhaussements associés à la mise en sécurité du projet ne soient pas supérieures à 20% de la surface de l'unité foncière touchée par la zone bleu foncé. Cette limite est portée à 30% pour les bâtiments d'activités ou les équipements publics. Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite à la date d'approbation du présent Plan de Prévention des Risques, une extension de 30 m² est admis.
- la reconstruction après destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation,
- la reconstruction, quelle que soit la cause du sinistre ayant entraîné la destruction, des

Monuments Historiques et des constructions situées en Z.P.P.A., de manière à garantir la pérennité du patrimoine architectural,

- le changement de destination sous certaines réserves (voir paragraphe D.3),
- les travaux d'infrastructure de transports, à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés,
- les travaux liés aux ouvrages de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau) et aux services d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible,
- l'aménagement des terrains de plein air, de sport et de loisirs y compris les étangs et plans d'eau. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement et au stockage des eaux et que soit clairement affiché sur place, de façon permanente, le caractère inondable de l'aménagement.
- Les nouveaux parkings et l'aménagement des parkings existants sous réserve :
 - qu'ils soient rendus au maximum perméables,
 - que soit clairement affiché sur place, de façon permanente, le caractère inondable de l'aménagement,
 - que l'exploitant ou le propriétaire prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à la première diffusion de message d'alerte.
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

c) Type de constructions non soumises à prescriptions

Sont admis sans prescriptions du paragraphe D:

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan,
- Les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité (conformément à la circulaire du 24 avril 1996 jointe en annexe C).

d) Prescriptions relatives aux biens réglementés.

Le Plan de Prévention des Risques prescrit un certain nombre de mesures relatives à la construction, l'aménagement, l'utilisation et l'exploitation des constructions et ouvrages. Ces mesures incombent aux propriétaires, utilisateurs et exploitants.

L'ensemble de ces mesures, conformément à la Circulaire du 24 avril 1996, vise essentiellement à limiter les conséquences des inondations – les dommages aux biens et aux activités et les effets induits – par des dispositions prises avant leur survenue.

Le présent plan définit ainsi des mesures de prévention, plus ou moins contraignantes selon le zonage réglementaire dans lequel s'inscrit le projet. Ces prescriptions ont un champ d'application varié puisqu'elles tiennent à la fois de règles d'urbanisme et de construction.

Il faut identifier, d'une part, les dispositions applicables aux projets nouveaux, et d'autre part, les mesures applicables à l'existant, ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui peuvent s'appliquer transversalement à ces zones.

Dans toutes les zones, le respect des dispositions du PPRi conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté ministériel. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de 2 ans pour se conformer au présent règlement.

Définition préalable de la cote de référence en zone bleu foncé

Cote de référence : 0,70 m au-dessus de tout point du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement

La cote de référence ne correspond pas à une hauteur d'eau observée, mais à une hauteur de mise en sécurité par rapport à la classe d'aléa dans laquelle se situe le projet. Elle s'apprécie par rapport au terrain naturel.

Il est par ailleurs recommandé de s'aligner sur les côtes de seuil des constructions voisines si celles-ci sont supérieures à la cote de référence.

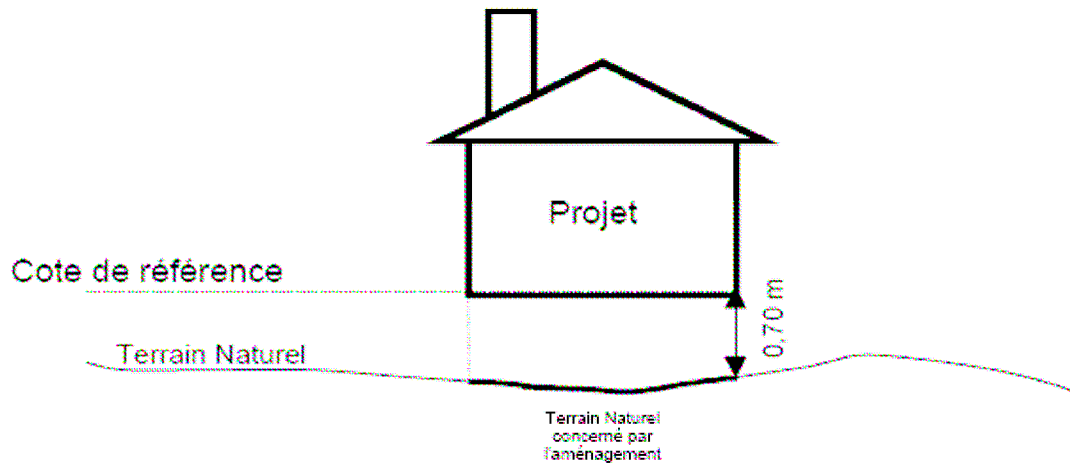


Schéma de principe de définition de la cote de référence au droit du terrain naturel concerné par l'aménagement

III.1.4. Zones faiblement exposées aux remontées de nappes (orange)

Elles correspondent à des zones naturelles ou urbaines qui sont soumises aux remontées de nappes.

A. Les objectifs pour ces zones sont de :

- permettre une urbanisation limitée et sécurisée ,
- réduire la vulnérabilité des constructions et infrastructures existantes.

B. Principes posés par le présent règlement :

- réglementer la construction neuve en la sécurisant
- réglementer l'entretien et la reconstruction des bâtiments et infrastructures existants,

C. Dispositions réglementaires applicables :

De manière générale, les dispositions qui suivent sont destinées à faire en sorte que les biens et activités ne subissent pas les dysfonctionnements engendrés par les phénomènes existants.

a) Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping cars,
- les aire d'accueil des gens du voyage,
- les habitations légères de loisir,
- tous sous-sols et caves,
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux,
- les nouvelles activités de production ou de transformation, ainsi que les nouveaux stockages de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion,
- l'implantation d'établissements recevant du public particulièrement vulnérable tel que des personnes âgées, de jeunes enfants, des personnes à mobilité réduite, malades ou handicapées,
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

b) Types de constructions réglementées.

Sont soumises au respect des conditions du présent chapitre, ainsi qu'aux prescriptions de réalisation rappelées dans le paragraphe D du titre présent et dans la mesure où ils évitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes:

- les constructions neuves et extensions,
- la reconstruction après destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation,
- la reconstruction, quelle que soit la cause du sinistre ayant entraîné la destruction, des Monuments Historiques et des constructions situées en Z.P.P.A.U.P. , de manière à garantir la pérennité du patrimoine architectural,
- les travaux d'infrastructure de transport,
- les changements de destination sous certaines réserves (voir paragraphe D.3),
- les travaux liés aux ouvrages de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau) et aux services d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible,
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs y compris les étangs et plans d'eau,
- Les nouveaux parkings et l'aménagement des parkings existants sous réserve :
 - que soit clairement affiché sur place, de façon permanente, le caractère inondable de l'aménagement,
 - que l'exploitant ou le propriétaire prenne toute disposition pour interdire l'accès et

organise l'évacuation à la première diffusion de message d'alerte.

c) Type de constructions non soumises à prescriptions

Sont admis sans prescriptions du paragraphe D:

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan,
- Les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité (conformément à la circulaire du 24 avril 1996 jointe en annexe C).

D. Prescriptions relatives aux biens réglementés.

Le Plan de Prévention des Risques prescrit un certain nombre de mesures relatives à la construction, l'aménagement, l'utilisation et l'exploitation des constructions et ouvrages. Ces mesures incombent aux propriétaires, utilisateurs et exploitants.

L'ensemble de ces mesures, conformément à la Circulaire du 24 avril 1996, vise essentiellement à limiter les conséquences des inondations – les dommages aux biens et aux activités et les effets induits – par des dispositions prises avant leur survenue.

Le présent plan définit ainsi des mesures de prévention, plus ou moins contraignantes selon le zonage réglementaire dans lequel s'inscrit le projet. Ces prescriptions ont un champ d'application varié puisqu'elles tiennent à la fois de règles d'urbanisme et de construction.

Il faut identifier, d'une part, les dispositions applicables aux projets nouveaux, et d'autre part, les mesures applicables à l'existant, ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui peuvent s'appliquer transversalement à ces zones.

Dans toutes les zones, le respect des dispositions du PPRi conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté ministériel. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de 2 ans pour se conformer au présent règlement.

Définition préalable de la cote de référence en zone orange.

Cote de référence en zone orange : 0,70 m au-dessus de tout point du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement

La cote de référence ne correspond pas à une hauteur d'eau observée, mais à une hauteur de mise en sécurité par rapport à la classe d'aléa dans laquelle se situe le projet. Elle s'apprécie par rapport au terrain naturel.

Il est par ailleurs recommandé de s'aligner sur les côtes de seuil des constructions voisines si celles-ci sont supérieures à la cote de référence.

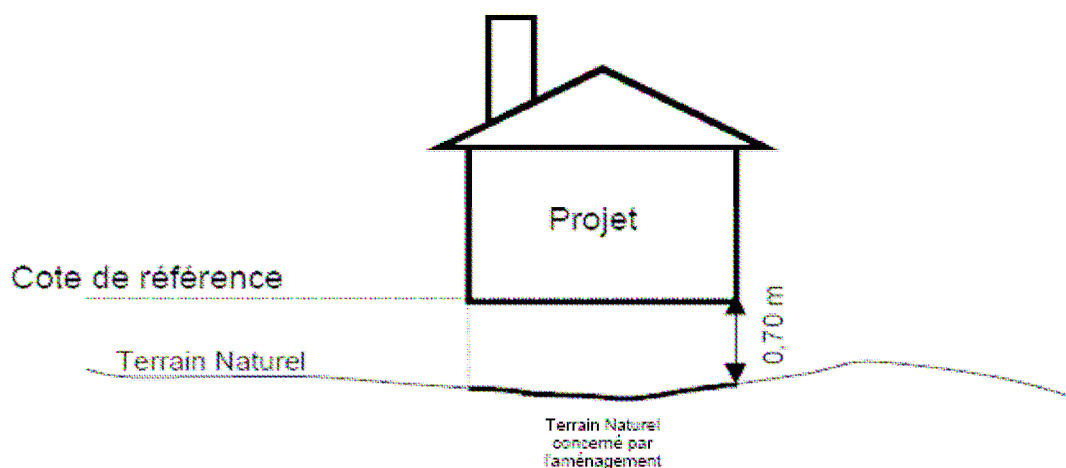


Schéma de principe de définition de la cote de référence au droit du terrain naturel concerné par l'aménagement

III.1.5. Zones de production importante (violet)

Elles correspondent à des zones naturelles ou urbaines qui peuvent produire des ruissellements importants. Ces zones produisent de grandes masses d'eau ou induisent une accélération des flots de par leur imperméabilisation, leur configuration urbaine et leur topographie plus particulièrement marquée. Elles sont le plus souvent situées en amont des zones où de forts enjeux ont été recensés. Elles ne connaissent pas forcément d'inondations, mais participent aux inondations en aval et sont des zones d'aggravation du risque.

A. Les objectifs pour ces zones sont de :

- ne pas augmenter les phénomènes actuels,
- prévoir des aménagements ou des pratiques qui réduisent les phénomènes actuels

B. Principes posés par le présent règlement :

- développement urbain envisageable mais à la condition que les débits de ruissellement ne soient pas supérieurs aux débits actuels, que les voiries ne constituent pas des voies d'écoulement privilégiées,
- modification de l'activité agricole admis uniquement si elle entraîne une réduction des risques en aval,
- aménagement global concerté du bassin versant pour limiter le ruissellement et l'érosion, en complément des mesures préconisées à la parcelle.

C. Dispositions réglementaires applicables :

a) Occupations et utilisations du sol interdites.

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,
- la création ou la modification d'usages de zones cultivées amenant une augmentation de la vulnérabilité ou du ruissellement.

b) Types de constructions réglementées.

Sont soumises au respect des conditions du présent chapitre, ainsi qu'aux prescriptions de réalisation rappelées dans le paragraphe D du titre présent et dans la mesure où ils évitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes:

- 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 son état à la date d'application du présent plan
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

c) Type de constructions non soumises à prescriptions

Sont admis sans prescriptions du paragraphe D:

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan,
- Les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité (conformément à la circulaire du 24 avril 1996 jointe en annexe C),

D. Prescriptions relatives aux biens réglementés.

Le Plan de Prévention des Risques prescrit un certain nombre de mesures relatives à la construction, l'aménagement, l'utilisation et l'exploitation des constructions et ouvrages. Ces mesures incombent aux propriétaires, utilisateurs et exploitants.

L'ensemble de ces mesures, conformément à la Circulaire du 24 avril 1996, vise essentiellement à limiter les conséquences des inondations – les dommages aux biens et aux activités et les effets induits – par des dispositions prises avant leur survenue.

Le présent plan définit ainsi des mesures de prévention, plus ou moins contraignantes selon le zonage réglementaire dans lequel s'inscrit le projet. Ces prescriptions ont un champ d'application varié puisqu'elles tiennent à la fois de règles d'urbanisme et de construction.

Il faut identifier, d'une part, les dispositions applicables aux projets nouveaux, et d'autre part, les mesures applicables à l'existant, ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui peuvent s'appliquer transversalement à ces zones.

Dans toutes les zones, le respect des dispositions du PPRi conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté ministériel. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de 2 ans pour se conformer au présent règlement.

Définition préalable de la cote de référence en zone violet.

Cote de référence : 0,20 m au-dessus en tout point du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement

La cote de référence ne correspond pas à une hauteur d'eau observée, mais à une hauteur de mise en sécurité par rapport à la classe d'aléa dans laquelle se situe le projet. Elle s'apprécie par rapport au terrain naturel.

Il est par ailleurs recommandé de s'aligner sur les côtes de seuil des constructions voisines si celles-ci sont supérieures à la cote de référence.

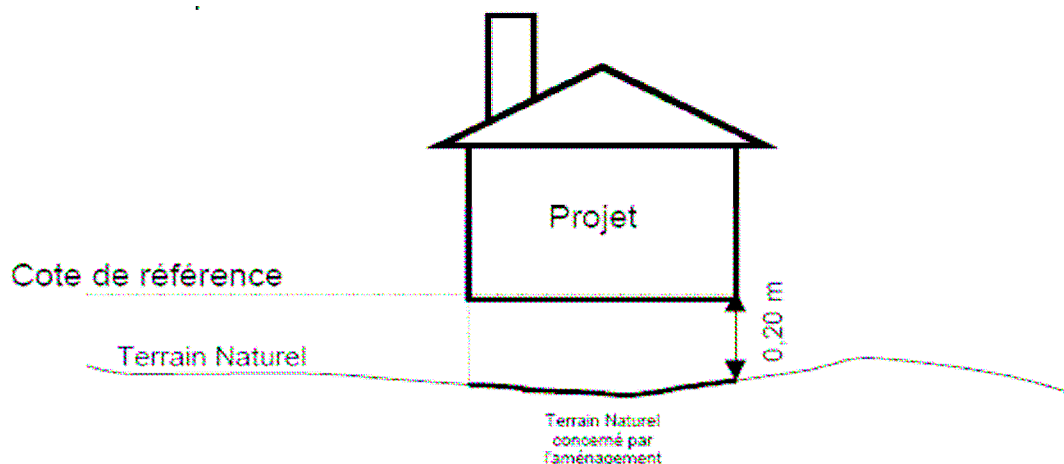


Schéma de principe de définition de la cote de référence au droit du terrain naturel concerné par l'aménagement

Lorsque l'aménagement est également situé dans une bande associée à un axe d'écoulement principal (Cf titre VIII), une revanche supplémentaire de 0,20 m est appliquée à la cote de référence, soit 0,40 m.

III.1.6. Axes d'écoulement principaux (magenta)

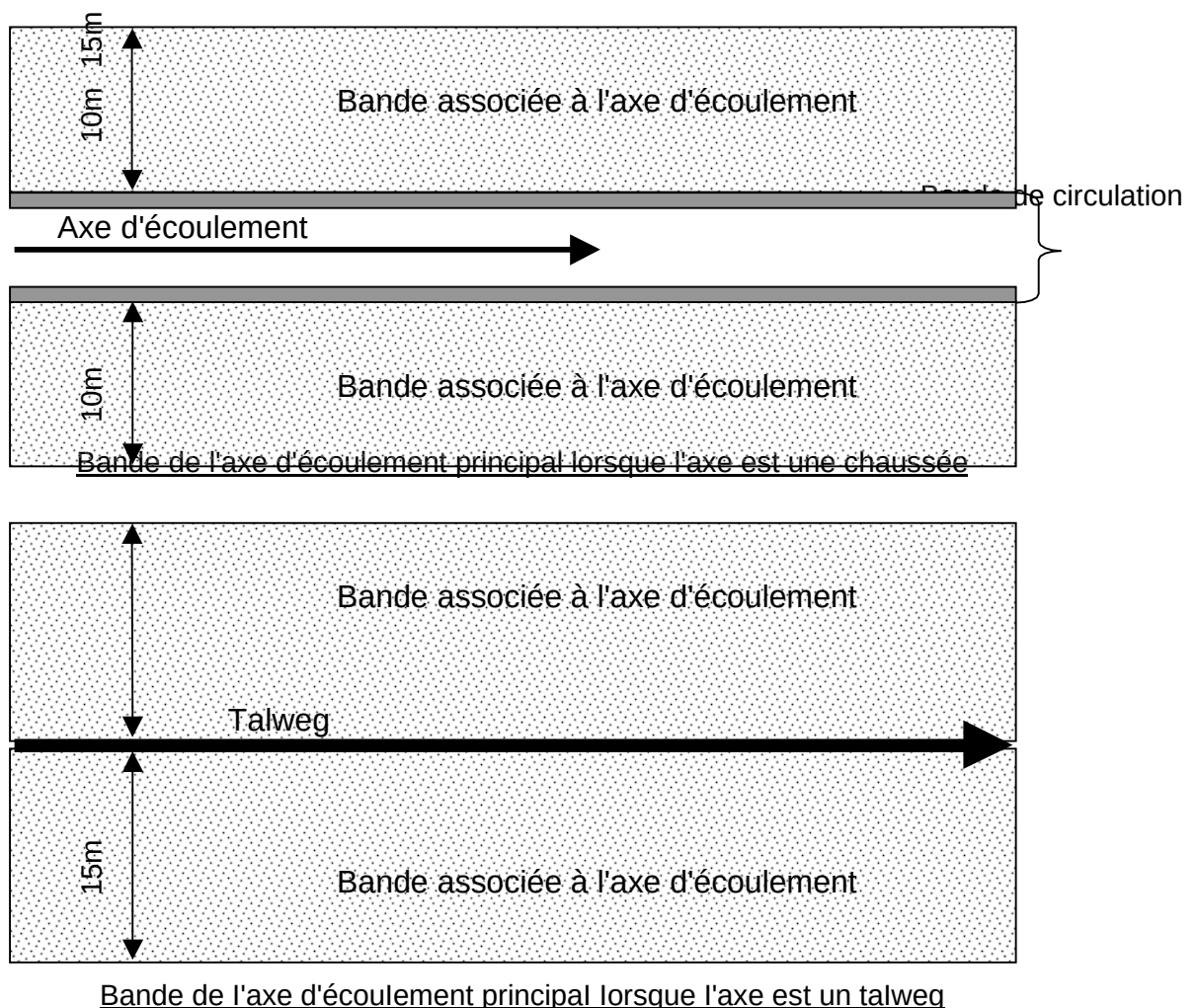
Ils correspondent à l'ensemble des axes ayant vocation à canaliser d'importantes quantités d'eau caractérisées par des hauteurs d'eau relativement faibles, de l'ordre de quelques dizaines de centimètres, mais qui se déplacent avec des vitesses importantes induisant la possibilité de création d'embâcles et de transport de solides de grande taille.

Attention ! : Les emprises de ces axes d'écoulement se limitent aux voiries ou thalwegs où le phénomène se produit. Ils traversent néanmoins des zones déjà réglementées par ailleurs (zones bleu foncé, violet et vert clair) De par les effets des ruissellements massifs et rapides, ils viennent y majorer le risque. La réglementation relative aux axes d'écoulement principaux viendra donc se surajouter à la réglementation déjà existante sur le secteur étudié.

La réglementation à appliquer aux axes d'écoulement est à appliquer en plus de la réglementation déjà existante sur le secteur étudié

On distingue :

- l'axe d'écoulement principal qui se limite à la représentation graphique de l'axe
- la bande associée à l'axe d'écoulement principal qui représente:
 - une bande de 10 m de part et d'autre de la limite espace public/espace privé lorsque l'axe est une chaussée
 - une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal lorsque l'axe est un talweg.



- Attention ! : Les constructions situées au-delà des bandes associées de 10 ou 15 m ne sont pas concernées par le présent chapitre.

A. Les objectifs pour ces zones sont de :

- stopper toute nouvelle implantation sur l'axe d'écoulement de manière à maintenir l'écoulement des eaux sans aggraver l'exposition des personnes et des biens,
- réglementer toute nouvelle implantation dans la bande associée à l'axe d'écoulement de manière à maintenir l'écoulement des eaux sans aggraver l'exposition des personnes et des biens,
- ne pas augmenter, voire réduire, les effets du ruissellement sur les zones avales,
- réduire la vulnérabilité des constructions et infrastructures existantes,

B. Principes posés par le présent règlement :

- Interdire les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions ainsi que les changements de destination sur l'axe d'écoulement,
- réglementer les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions ainsi que les changements de destination dans la bande associée à l'axe d'écoulement,
- autoriser le raccordement des infrastructures de communication à condition que le ruissellement n'en soit pas augmenté et que la transparence hydraulique soit rétablie.
- veiller au maintien et à l'entretien des voies d'écoulement de l'eau et des exutoires pour ne pas entraver le ressuyage de la zone après un événement de forte pluie,
- éviter la mise en œuvre de tout obstacle à l'écoulement préférentiel sur les chaussées,

- éviter le risque d'embâcles.

C. Dispositions réglementaires applicables :

De manière générale, les dispositions qui suivent sont destinées à limiter les biens et activités admis et de faire en sorte qu'ils ne subissent pas les dysfonctionnements engendrés par les phénomènes existants. Elles veillent également à limiter l'implantation d'équipements vulnérables dans les zones situées le long de ces axes.

a) Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

Dans la bande associée à l'axe d'écoulement :

- toute construction sauf si elle s'inscrit dans la continuité immédiate d'un front bâti et sous réserve de respecter l'alignement des constructions existantes et les prescriptions du paragraphe D (cf exemples en annexe H),
- toute extension sauf si elle se situe à l'opposé de l'axe d'écoulement par rapport au bâti existant et sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe D,
- tous sous-sols et caves,
- tous remblais ou travaux qui viendraient perturber l'écoulement de l'eau, sauf s'il s'agit de travaux participant à la mise en protection des biens existants et sous réserve qu'ils n'aggravent en aucune façon le risque. Le pétitionnaire produira systématiquement une étude justifiant de la non aggravation du risque.

Sur l'axe d'écoulement lui même:

- toute construction, extension, remblai
- tous mobiliers urbains non ancrés et pouvant occasionner des embâcles à l'aval,
- toutes zones de stationnement de véhicules sur la bande de circulation (chaussée) de l'axe d'écoulement principal. Le stationnement pourra être admis sur des emplacements prévus et adaptés permettant le bon écoulement des eaux de ruissellement.

b) Types de constructions réglementées.

Sont réglementés dans la bande de l'axe d'écoulement:

- le raccordement des infrastructures de communication à condition que le ruissellement n'en soit pas augmenté et que la transparence hydraulique soit rétablie
- les travaux liés aux ouvrages de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau) et aux services d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible,
- les types de constructions admises dans le zonage d'origine du lieu où s'inscrivent les biens, sous réserve de :
 - ne pas figurer dans la liste des occupations et utilisations du sol interdites au chapitre C.1 du présent titre
 - respecter la réglementation du zonage d'origine dans lequel s'inscrit le projet
 - respecter en sus les prescriptions du présent chapitre

c) Type de constructions non soumises à prescriptions

Sont admis sans prescriptions du paragraphe D:

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan,
- Les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité (conformément à la circulaire du 24 avril 1996 jointe en annexe C),

III.2. Les règles générales de l'urbanisme : les articles dits « d'ordre public »

Les articles dits d'ordre public du Code de l'Urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Ces articles concernent :

III.2.1. La salubrité et sécurité publique (Article R.111-2)

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

III.2.2. Le respect des préoccupations d'environnement (Article R.111-26)

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

III.2.3. Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (Article R.111-27)

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

III.2.4. La reconstruction à l'identique après sinistre (Article L.111-15)

Demeure également applicable à l'ensemble du territoire l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

Le PLU y ajoute les conditions suivantes :

- que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre ;
- que la reconstruction ne donne pas lieu à un changement de destination du bâtiment existant à la date du sinistre ;
- des modifications à la marge seront autorisées si elles conduisent à une amélioration de la conformité du bâtiment avec le règlement de la zone.

III.2.5. L'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

De plus, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul ci-dessus, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

III.2.6. Routes départementales

Il est également précisé que concernant l'implantation de nouvelles constructions hors agglomérations (définies par les panneaux d'agglomération EB10 et EB20), il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des **Routes Départementales** de :

- 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.

Toutefois, il peut être dérogé à cette règle notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

III.2.7. L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime : Principe d'éloignement réciproque

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

III.2.8. Établissements Recevant du Public

Les travaux concernant la création, l'aménagement ou la modification d'établissements recevant du public (ERP) doivent être réalisés conformément aux modalités prévues aux articles L.111-8 et R.111-19-13 à R.111-19-26 du Code de la Construction et de l'Habitation.

III.2.9. Loi sur l'Eau

Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect (prélèvements, rejets, modification...) sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...), doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

III.2.10. Entretien des cours d'eau non domaniaux

En application de l'article L.215-18 du Code de l'Environnement, une servitude de passage ayant une largeur de 6 mètres doit obligatoirement être prévue le long des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux (rive droite comme en rive gauche). Celle-ci est destinée au passage des engins mécaniques et à recevoir les produits de faucardement et de dévasement.

IV. DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

IV.1. Dispositions Générales

Le règlement de PLU de WAHAGNIES délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Dans toutes les zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Sur les documents graphiques « Plan de zonage » figurent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ;
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole et naturelle ;
- les éléments de Trame Verte et Bleue (TVB) identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions identifiées au titre de « patrimoine bâti intéressant ».

IV.1.1. Les zones urbaines sont dites « zones U »

Selon les dispositions de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme : *« peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

La zone U comporte 4 secteurs créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui sont caractérisés par des règles particulières :

- **Zone UA** : zone urbaine centrale mixte correspondant au centre ancien ;
- **Zone UB** : zone urbaine mixte correspondant aux extensions périphériques ;
- **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique ;
- **Zone UI** : zone d'équipements d'intérêt collectif réservée aux équipements publics

IV.1.2. Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Selon les dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

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

d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

Les zones AU du PLU sont classées en deux catégories :

- **la zone 1AU** correspond aux secteurs à caractère naturel, urbanisable à court ou moyen terme ;
- **la zone 2AU** correspond aux secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à un ajustement du PLU, suite à la réalisation préalable des équipements publics nécessaires.

Les OAP par secteur précisent les cas où l'urbanisation ne pourra se réaliser que dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble (permis d'aménagement, permis groupé, AFU, ZAC,...) portant sur tout ou partie du secteur considéré en fonction de sa superficie.

IV.1.3. Les zones agricoles sont dites « zones A »

Les zones agricoles correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles.

Dans ces secteurs, la possibilité de construire est limitée aux installations techniques agricoles et Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou services publics.

Sont également identifiés, en zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

IV.1.4. Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N », elles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ou agricole ; de leur caractère d'espaces naturels ; de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; de la nécessité de prévenir les risques.

Sont également identifiés en zone naturelle les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

IV.1.5. Les emplacements réservés «ER »

Le règlement fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts nécessaire aux continuités écologiques. Ils sont reportés sur le document graphique et listés en annexe.

IV.1.6. Espace boisé classé (EBC)

Il s'agit des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, et même d'arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont régis par un régime strict qui interdit le défrichement. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel secteur.

IV.1.7. Secteur de Parc (SP)

Ces secteurs correspondent à des secteurs de parc. Ils sont soumis à un régime juridique particulier, précisé au règlement. La constructibilité permise y est limitée, avec des prescriptions de protection.

IV.1.8. Jardins Familiaux (JF)

Sur les terrains cultivés repris au plan ne sont autorisés que les serres, les travaux confortatifs sur les constructions existantes et les reconstructions à l'identique.

IV.1.9. Pollution des sols (indice « n »)

Dans les secteurs de sols pollués repérés au plan par l'indice « n », sont interdits toutes constructions et installations, les exhaussements et affouillements à l'exception des installations de production d'énergie renouvelable sous réserve qu'elles soient compatibles avec la pollution résiduelle du sol.

Dans les secteurs de sols pollués repérés au plan par l'indice « n », le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

IV.2. Dispositions particulières

IV.2.1. Les éléments de la «Trame Verte et Bleue» (TVB) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles mais aussi dans les zones urbaines et à urbaniser, une sur-trame dite «**Trame Verte et Bleue**» permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les éléments repérés au titre de la Trame Verte et Bleue sont reportés sur le plan de zonage et font l'objet d'une OAP thématique.

IV.2.2. Bâtiments pouvant changer de destination (IBAN)

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis. L'objectif est de préserver les caractéristiques majeures de ce patrimoine rural traditionnel tout en lui permettant d'évoluer : respect de la morphologie du bâti agricole traditionnel, prise en compte des principes de composition du clos et du couvert. Le changement de destination est autorisé uniquement dans les conditions fixées ci-dessous :

- Le projet ne devra pas nécessiter l'extension de réseaux publics (voirie, réseaux secs) ;
- L'implantation d'activités nuisantes et polluantes sera interdit ;
- Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole.

IV.2.3. Éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux et coloris des façades, techniques de mises en œuvre.

Cependant, d'autres matériaux (ex : bardage de type zinc, (naturel ou coloré) ou trespas...) sont tolérés, notamment pour réaliser une isolation thermique par l'extérieur, sous réserve de s'intégrer à l'architecture locale. Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;

- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Préservation / valorisation du patrimoine bâti » est également définie et traite des interventions dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mais aussi plus particulièrement des constructions ou sites repérés au titre de leur intérêt architectural, patrimonial ou historique.

IV.2.4. Dispositions particulières liées aux voies de circulation ferroviaire

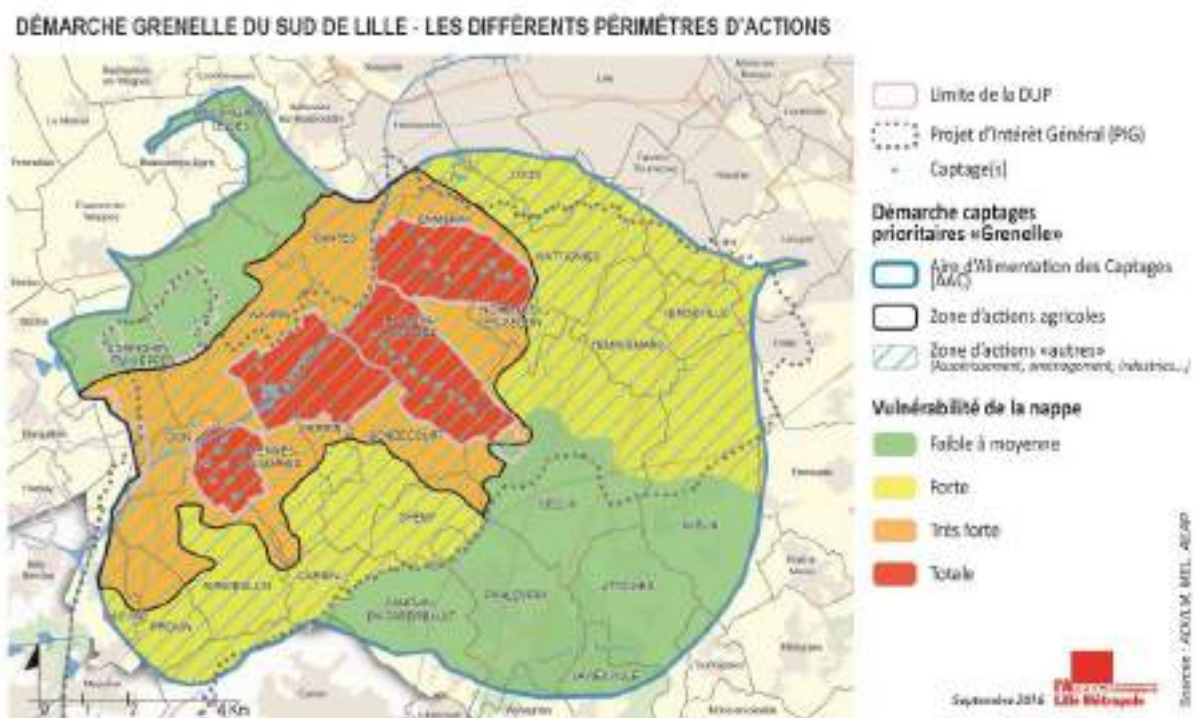
Dans les secteurs affectés au domaine public ferroviaire repérés au plan, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, qui doivent être situées à proximité immédiate des voies et être de nature à porter atteinte le moins possible aux sites et paysages.

IV.2.5. Aire d'alimentation du captage grenelle

Les dispositions destinées à protéger l'aire d'alimentation des captages Grenelle s'appliquent dans les secteurs « AAC » repérés au plan.

Il existe trois niveaux de vulnérabilité de la nappe faisant chacun l'objet de dispositions particulières :

- vulnérabilité totale et très forte ;
- vulnérabilité forte ;
- vulnérabilité moyenne et faible.



Extrait SCOT Lille Métropole

La commune de WAHAGNIES est concernée de façon réduite par la zone de vulnérabilité moyenne et faible AAC3, au nord de la commune sur des terrains non constructibles.

Dans les secteurs de vulnérabilité moyenne et faible AAC3

Ces dispositions s'appliquent aux zones inconstructibles (A, N, AUD) du Livre 2.

Sont interdits :

Les constructions, installations, activités susceptibles d'engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau listées ci-dessus.

Sont de plus interdits :

- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau ;
- la création de voie express et de route à grande circulation ;
- le stockage des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration ;
- les réseaux de drainage.

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions neuves, extensions et installations liées à une exploitation agricole dans la limite de 4000m² d'emprise au sol totale et dès lors que le projet ne nécessite pas le renforcement des réseaux publics existants.

Lorsque par son emprise au sol, une exploitation existante dépasse le plafond de 4000m² fixé ci-dessus ou lorsque les projets de travaux conduisent à dépasser ce seuil, sont seules autorisées :

- Les constructions neuves, extensions et installations nécessaires à la mise en conformité de l'exploitation existante aux prescriptions du règlement sanitaire départementale ou à celles du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions neuves, extensions et installations liées à une exploitation agricole existante non liées auxdits travaux de mise en conformité, dans la limite de 25% de l'emprise au sol totale des bâtiments existants sur le site d'exploitation à la date d'approbation du PLU.

Pour les bâtiments d'élevage, l'étanchéité du sol sera contrôlée à la réception des travaux et vérifiée périodiquement, les déjections animales seront collectées et stockées dans des ouvrages étanches, qui seront contrôlés périodiquement, et de capacité suffisante.

Le stockage d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols selon qu'ils seront liquides ou solides s'il se fait soit sur un bac de rétention d'un volume égal au stockage ou en cuve à double enveloppe avec système d'alarme en cas de fuite, soit sur aire étanche.

Le stockage des produits phytosanitaires s'il est réalisé sur fond étanche avec rebord ou dans une armoire sécurisée. Les emballages ou contenants vides de ces produits seront ramassés et éliminés de façon réglementaire.

L'étanchéité des dispositifs cités ci-dessus sera contrôlée puis vérifiée périodiquement. Les abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail seront implantés le plus loin possible des captages.

- Les installations de production d'Énergies Renouvelables ou de Récupération (EnRR) installées en toiture ;
- Les installations de géothermie sous réserve de ne pas impliquer la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau.
- Les installations de méthanisation réputées agricoles au sens de l'article L311.1 du Code Rural et dimensionnées pour une production de 190 kWélec maximum soit pour le

traitement de 20 tonnes d'intrants par jour maximum. Le choix d'implantation des installations préserve les spécificités du terrain (relief, végétation, vues, patrimoine bâti et paysager, etc.) Les installations visibles depuis une voie sont masquées par un écran de verdure.

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs :

Sont seuls autorisés :

- Les ouvrages et systèmes publics d'assainissement, d'eau potable, de défense incendie sous conditions :
 - S'ils contribuent à leur remise en état en cas de dysfonctionnements, à l'atteinte des objectifs réglementaires du système d'assainissement ;
 - ou S'il s'agit d'une reconfiguration ou un déplacement pour optimiser leur fonctionnement et améliorer leur état général.
- Les aménagements liés à l'exercice de la compétence gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations.
- Les travaux, constructions et aménagements, ayant pour objet de permettre la restauration, la gestion ou la découverte du milieu naturel, de la biodiversité et des paysages de l'AAC par le public sous réserve :
 - qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux existants ni la réalisation de nouvelles installations d'assainissement ;
 - que la création de place de stationnement n'entraîne pas la suppression d'espaces de pleine terre végétalisés ;
 - Et qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des champs captant et des milieux naturels.
- Les autres constructions et installations et leurs extensions nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de faire l'objet d'un emplacement réservé inscrit au plan local d'urbanisme.
- Les installations de production d'Énergies Renouvelables ou de Récupération (EnRR) installées en toiture.

Pour les habitations et leurs annexes

Sont seules autorisées :

- Les extensions à l'habitation non liée à une exploitation agricole dans la limite de 25 % de l'emprise au sol de l'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
- Les installations de production d'Énergies Renouvelables ou de Récupération (EnRR) installées en toiture.

Les changements de destination

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle (IBAN) et dans les conditions prévues dans le présent livre.

IV.2.6. Zones humides du SAGE Marque-Deûle et zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie

- **Dans les zones humides définies au SAGE Marque-Deûle et repérées au plan de zonage :**

Cet indice indique la présence de zones humides avérées au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement recensées et protégées par les documents des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Marque-Deûle.

Au sein des zones humides identifiées « ZH à restaurer » toutes occupations du sol et utilisations sont interdites à l'exception :

- Les projets reconnus comme d'intérêt général au titre du Code de l'urbanisme (art. L. 102-1) et / ou au Code de l'environnement (art. L. 126-1) ;
- Les travaux d'extensions et de réhabilitations des ouvrages, des installations d'eau potable et d'assainissement et des réseaux d'eau potable et d'assainissement d'énergie de télécom ou hydrocarbures, sous réserve d'une préservation des fonctionnalités de leur équivalence surfacique des zones humides après travaux ;
- Les travaux, ouvrages et installations à vocation pédagogique, cynégétique ou scientifique en lien avec la nature même de la zone humide et sous réserve des maintiens ou l'amélioration des fonctionnalités de la zone humide ;
- Les travaux, ouvrages et installations contributifs à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve des maintiens ou l'amélioration des fonctionnalités de la zone humide ;
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect du caractère humide de la zone ;
- L'ensemble des travaux, ouvrages, installations relevant des opérations de compensations autorisées au titre du code de l'environnement et prescrits par la Police de l'eau ;
- Les travaux, aménagements et opérations de gestion contribuant au renforcement de leurs fonctionnalités environnementales ;
- La création, l'entretien ou l'extension de cheminements doux ;
- La création, l'entretien ou l'extension de renforcements dédiés aux accès pour les services de sécurité
- Les opérations de reconquête des sols pollués et autres friches industrielles.

Au sein des zones humides identifiées « ZH agricoles » sont uniquement autorisées les occupations du sol suivantes :

- Garantissant une activité agricole compatible avec le caractère de la zone humide et interdisant en conséquence le changement de destination de l'occupation des sols et pérennisant l'activité
- Permettant la construction de bâtiments nécessaires à la poursuite de l'activité agricole compatible, encadrée par la réglementation nationale en matière de zones humides ;
- Permettant les opérations contribuant au renforcement de leurs fonctionnalités environnementales et de biodiversité ;
- Permettant l'entretien des chemins d'accès aux sites ;
- Permettant la création, l'entretien ou l'extension de cheminements doux ;
- Permettant la réalisation des projets reconnus comme d'intérêt général au titre de l'article L. 102-1 du Code de l'urbanisme et / ou de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement ou d'intérêt public local ;
- Les opérations de reconquêtes des sols pollués et autres friches industrielles.

- **Dans les zones à dominante humide issues du SDAGE Artois-Picardie et repérées au plan de zonage :**

Dans les secteurs repérés au plan, il existe une très forte probabilité de présence de zone humide. Cette présomption de zone humide nécessite une étude complémentaire par le pétitionnaire pour être confirmée selon la méthode précisée dans l'arrêté du 24 juin 2008 définissant les critères de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement.

Il est rappelé que les zones humides sont protégées par la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et que leur destruction partielle ou totale est susceptible d'être soumise à une procédure de déclaration ou autorisation (rubrique 3.3.1.0) au titre du Code de l'Environnement (dossier Loi sur l'Eau).

V. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

V.1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc....) et les marquises ;
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades respectant les critères prévus par la loi.

À l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (ex : matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures, etc....) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux,) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux des constructions en saillie de la façade (ex : balcon, coursive,) ;
- les rampes d'accès aux constructions et les terrasses d'une hauteur significative ;
- les bassins de piscines découvertes enterrées ou semi-enterrées.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ;
- ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble ;
- ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée au règlement. Elle est définie par un pourcentage appliqué à la surface de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur absolue d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation et le point le plus élevé de la construction. En cas de terrain en pente, cette hauteur est comptée à partir d'un plan horizontal de référence tel que défini en annexe documentaire.

La hauteur absolue est la hauteur maximale autorisée.

Toutefois les éléments suivants ne sont pas tenus de respecter la hauteur absolue maximale autorisée :

- l'acrotère d'une toiture terrasse quand celui-ci fait fonction d'équipement de sécurité ;

- les cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants ;
- lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment ;
- les éléments de décors architecturaux ;
- les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées, garde-corps.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

V.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V.2.1. Principes généraux

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

Le pétitionnaire se référera également, utilement, aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives, en fonction des projets, à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations.

Ouvrages en saillie ou bordure du domaine public

Tous ouvrages, de quelque nature que ce soit, situés en avancée sur le domaine public, sont soumis à autorisation préalable.

Isolation thermique par l'extérieur

Dans le cas de réhabilitation visant à la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, l'occupation du domaine public pourra être autorisée sous réserve d'un dispositif sans ancrage au sol ; sous réserve que cette dernière soit jugée pertinente au regard du mode constructif de l'immeuble et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Le projet pourra être refusé pour tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de voirie : largeur des trottoirs, sécurité...

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, la largeur maximale de la saillie sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. Cette largeur peut être limitée si cette saillie est susceptible de créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. En aucun cas, l'aménagement ne pourra impliquer une réduction de la voie à moins de 4 mètres.

Enseignes et devantures commerciales

Les devantures commerciales, situées en rez-de-chaussée des immeubles, y compris les enseignes situées dans le plan de la façade, ne devront en aucun cas dépasser le niveau du plancher du 1er étage. La composition des devantures commerciales et enseignes devra impérativement respecter le parcellaire existant.

Les enseignes sont soumises à autorisation. Le nombre d'enseignes par devanture est fixé à une dans le plan de la façade et une enseigne drapeau.

La nature et les dimensions maximales des saillies, permises sur le domaine public, sont fixées ci-après, étant précisé que la mesure de celles-ci est prise à partir du nu des murs de façades.

Les saillies, ci-après indiquées, ne pourront être autorisées qu'à l'intérieur de la zone piétonne ou le long des voies publiques présentant un trottoir d'une largeur minimum de 1 m.

- Socle de devanture : 0,20m ;
- Devantures : 0,18m ;
- Corniches ou tout autre ouvrage fixe situé à une hauteur supérieure à 2,50m : 0,30m.

Les enseignes drapeaux présenteront des mesures maximales de 0,90m en hauteur et 0,50m en largeur et seront situées à une hauteur de 3,50m à 4,50m par rapport au sol du domaine public.

Marquises et bâches

Les marquises et auvents fixes sont interdits.

Les protections solaires devront obligatoirement être mobiles.

L'avancée des bâches ou bannes ne sera pas supérieure à 2,00 m du nu extérieur de la façade ; aucune partie de ces ouvrages ni de leur support ne sera à moins de 2,20 m au-dessus du sol.

Dans les rues présentant un trottoir, les parties les plus en saillie seront à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les lambrequins présenteront une retombée maximum de 0,20 m.

Autres saillies

Les ouvrages suivants ne pourront être autorisés que dans les portions de voies ayant plus de 6 mètres de largeur effective et présentant des trottoirs d'une largeur minimum de 1,00 mètre.

La nature et les dimensions maximales des saillies, permises sur le domaine public, sont fixées ci-après, étant précisé que la mesure de celle-ci est prise à partir du nu des murs de façade et qu'aucun ouvrage ne sera en retrait de moins de 0,50 m par rapport au plan vertical passant par l'arête du trottoir.

- Ouvrage de récolte des eaux pluviales : 0,16m ;
- Corniches ou tout autre ouvrage fixe situé à une hauteur supérieure à 2,50m du sol : 0,30m ;
- Balcons ou bow-window situés à une hauteur supérieure à 3,50 m du sol : 0,80m ;
- Dépassées de toiture : 0,50m.

Marches

Il est interdit d'établir des marches ou tout autre ouvrage sur le domaine public.

Portes et volets

Aucune porte ne peut s'ouvrir en dehors de manière à faire saillie sur le domaine public. Les volets du rez-de-chaussée qui s'ouvrent en dehors, doivent se rabattre sur le mur de façade et y être fixés.

V.2.2. Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc....).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux, hauteurs des percements, linteaux de briques, modénatures et décors, ...) qui constituent son intérêt esthétique et patrimonial. Le pétitionnaire se référera utilement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Préservation / valorisation du patrimoine bâti » qui traite des interventions dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mais aussi plus particulièrement des bâtiments repérés au titre de leur intérêt architectural, patrimonial ou historique.

V.2.3. Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de constructions édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc....), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés avec celle-

ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.
- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.
- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

V.2.4. Toitures / Façades

Pour toutes les zones :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les toitures

Pour les constructions principales ou extensions d'emprise au sol supérieure à 20 m², les toitures devront :

- Soit comporter au minimum deux pans avec une pente de 30° minimum à 50° maximum. Les coyaux sont autorisés et n'entrent pas dans le calcul de la pente.
- Soit être en toiture terrasse, à la condition d'être végétalisée ou retenir les eaux pluviales.

Pour les autres constructions (annexes, extensions d'emprise au sol inférieure à 20 m², etc...), la toiture pourra être en terrasse, à un ou deux pans, sans pente imposée.

Dans le cadre de construction neuve, les plaques de tôle et plaques de tuile seront non visibles depuis l'espace public.

Dans tous les cas, les matériaux enduits et plaques en fibrociment sont interdits.

En rénovation ou réhabilitation, la toiture monopente est autorisée.

En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- les façades

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition. Les murs séparatifs et aveugles apparents, les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants :

- matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique de ton rouge orangé ou gris clair.
- le bardage bois de teinte naturelle, ton pierre, ton sable, ton gris clair.
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit gratté ou lissé dont la teinte de finition sera dans les tons pierre, sable, gris clair.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Pour les autres constructions :

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition.

Façades :

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. Les bâtiments à usage d'activité devront être de teinte foncée.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les 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.

Couvertures :

Sont notamment admis :

- La tuile mécanique et la tuile béton.
- Le bac acier à nervures.

La couleur des couvertures sera de teinte foncée en harmonie avec les façades.

V.2.5. Clôtures

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en retrait de celles-ci ;
- sur les limites donnant sur emprises publiques ;
- sur les limites séparatives.

Pour les constructions à usage d'habitation :

En façade et sur les marges de recul, la hauteur des clôtures y compris des haies est limitée à 1,40 mètre.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres.

En façade et sur limites séparatives, les clôtures pourront être composées :

- soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit d'une clôture à claire voie ou avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des haies vives composées d'essences locales.

En façade, la pose de tous dispositifs tendant à opacifier les clôtures (lames plastifiées, brise-vue, cannisses...) est interdite.

En limite séparative et sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de la construction, sont autorisés les murs pleins.

Dans tous les cas, le type de clôture utilisé devra présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions :

À l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées dans les marges de recul, elles comporteront une haie plantée haute de 1,5 m. Elles pourront être doublées d'un grillage de hauteur égale à celle de la haie et d'une hauteur supérieure si la sécurité l'exige.

Les clôtures situées sur les limites séparatives pourront être constituées soit d'un grillage ou d'une haie de 2,5 mètres de hauteur.

À titre exceptionnel, des clôtures pleines pourront être autorisées si elles répondent à des nécessités impératives de sécurité tenant à la nature de l'occupation des sols et sous réserve d'un aspect et d'une couleur compatible avec l'environnement. La partie pleine ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Pour rappel, dans la zone de production au plan de zonage, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

VI. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

VI.1. Conditions d'accès à une unité foncière constructible

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par une servitude de passage telle que prévue par le Code Civil.

Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à ne pas compromettre la sécurité.

Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

VI.2. Conditions de desserte pour la collecte des déchets

Les points de collecte doivent être situés en bordure du domaine public et accessibles par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. La voie doit être facilement accessible aux véhicules de collecte en marche normale, ce qui implique que le véhicule n'effectue aucune marche arrière.

Si les voies sont en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une aire de retournement suffisamment dimensionnée.

Les voies de circulation seront conçues avec des chaussées lourdes et suffisamment larges pour faciliter le passage du véhicule de collecte.

Pour les chaussées existantes ne répondant pas à ces critères, la création de point de regroupement pour les conteneurs doit être envisagée.

ANNEXES ESSENCES LOCALES**ARBRES**

Aulne glutineux
 Bouleau verrucueux
 Charme
 Chêne pédonculé
 Chêne sessile
 Erable champêtre
 Erable sycomore
 Frêne commun
 Hêtre
 Merisier
 Saule blanc
 Tilleul à petites feuilles
 Peuplier tremble
 Robinier faux acacia
Noyer commun

Alnus glutinosa
Betula verrucosa
Carpinus betulus
Quercus robur
Quercus petraea
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Fagus sylvatica
Prunus avium
Salix alba
Tilia cordata
Populus tremula
Robinia pseudoacacia
Juglans regia

ARBUSTES

Cornouiller sanguin
 Fusain d'Europe
 Noisetier
 Prunellier
 Saule cendré
 Saule marsault
 Saule osier
 Troène d'Europe
 Viorne mancienne
 Viorne obier
 Merisier à grappe
 Bourdaine
 Nerprun purgatif
 Symphorine blanche
 Forsythia
 Groseillier à fleurs
 Buddléa
 Cytise

Cornus sanguinea
Evonymus europaeus
Corylus avellana
Prunus spinosa
Salix cinerea
Salix caprea
Salix viminalis
Ligustrum vulgare
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Prunus padus
Frangula alnus
Rhamnus cathartica
Symphoricarpos albus
Forsythia intermedia
Ribes sanguineum
Buddleja davidii
Laburnum anagyroides

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4.2.2. REGLEMENT : LIVRE 2 : DISPOSITIONS PAR ZONE



APPROBATION

Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA..... 6

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions..... 6

 ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites 6

 ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions 6

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 7

 ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions..... 7

 II.1.2. Emprise au sol des constructions 8

 II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 8

 II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 9

 II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 10

 ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 10

 ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions..... 10

 II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation..... 10

 II.3.2. Traitement paysager 10

 ARTICLE 4 - Stationnement 11

SECTION III - Équipements, réseaux..... 13

 III.2.1. Eau potable / Défense Incendie 13

 Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 13

 III.2.2. Assainissement..... 13

 III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement : 13

 III.2.4. Réseaux divers 14

 III.2.5. Propreté urbaine 14

 III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques..... 14

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB..... 15

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions..... 15

 ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites 15

 ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions 15

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 16

 ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions..... 16

 II.1.2. Emprise au sol des constructions 17

 II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 18

 II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 18

 II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 19

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	20
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	20
II.3.2. Traitement paysager	20
ARTICLE 4 - Stationnement	20
SECTION III - Équipements, réseaux.....	22
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	23
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	23
III.2.2. Assainissement.....	23
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :	23
III.2.4. Réseaux divers	24
III.2.5. Propreté urbaine	24
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	25
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	25
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	25
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	25
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	26
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	26
II.1.2. Emprise au sol des constructions	27
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	27
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	27
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	28
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	28
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	28
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	28
II.3.2. Traitement paysager	28
ARTICLE 4 - Stationnement	29
SECTION III - Équipements, réseaux.....	30
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	30
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	30
III.2.2. Assainissement.....	30
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :	30
III.2.4. Réseaux divers	31
III.2.5. Propreté urbaine	31

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	32
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	32
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	32
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	32
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	33
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	33
II.1.2. Emprise au sol des constructions	33
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	33
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	33
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	33
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	34
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	34
II.3.2. Traitement paysager	34
ARTICLE 4 - Stationnement	34
SECTION III - Équipements, réseaux.....	35
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	35
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	35
III.2.2. Assainissement.....	35
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :	35
III.2.4. Réseaux divers	36
III.2.5. Propreté urbaine	36
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	37
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	37
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	37
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	37
Articles suivants :	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	38
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	38
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	38
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	38
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	39
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	39
II.1.2. Emprise au sol des constructions	40

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	41
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	41
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	41
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	42
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	42
II.3.2. Traitement paysager	42
ARTICLE 4 - Stationnement	42
SECTION III - Équipements, réseaux.....	42
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	43
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	43
III.2.2. Assainissement.....	43
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :.....	43
III.2.4. Réseaux divers	44
III.2.5. Propreté urbaine	44
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	45
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	45
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	45
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	45
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	46
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	46
II.1.2. Emprise au sol des constructions	47
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	47
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	47
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	48
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	48
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	48
II.3.2. Traitement paysager	48
ARTICLE 4 - Stationnement	49
SECTION III - Équipements, réseaux.....	50
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	50
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	50

III.2.2. Assainissement.....	50
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :.....	50
III.2.4. Réseaux divers	51
III.2.5. Propreté urbaine	51
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	51

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

La zone UA correspond au noyau historique de la ville et ses extensions immédiates. Il s'agit d'une zone dense et multifonctionnelle (habitat, commerces et services majeurs, équipements collectifs). Il y est privilégié une implantation dense et continue le long des voies.

Cette zone est couverte par une zone de production importante (violet) et une zone urbaine d'accumulation faiblement exposée (vert) telles que définies au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation WAHAGNIES - OSTRICOURT approuvé par arrêté préfectoral, en date du 21 Janvier 2008, modifié par arrêté préfectoral en date du 18 Juillet 2013, et reprises au plan de zonage (se référer aux dispositions générales du règlement)

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière,
- commerce de gros,
- la création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les caves et sous-sols

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, à l'exception des bâtiments d'élevage,
- les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération

des eaux) susceptibles d'être produits.

- les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisés dans la zone et qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif les masquant,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique

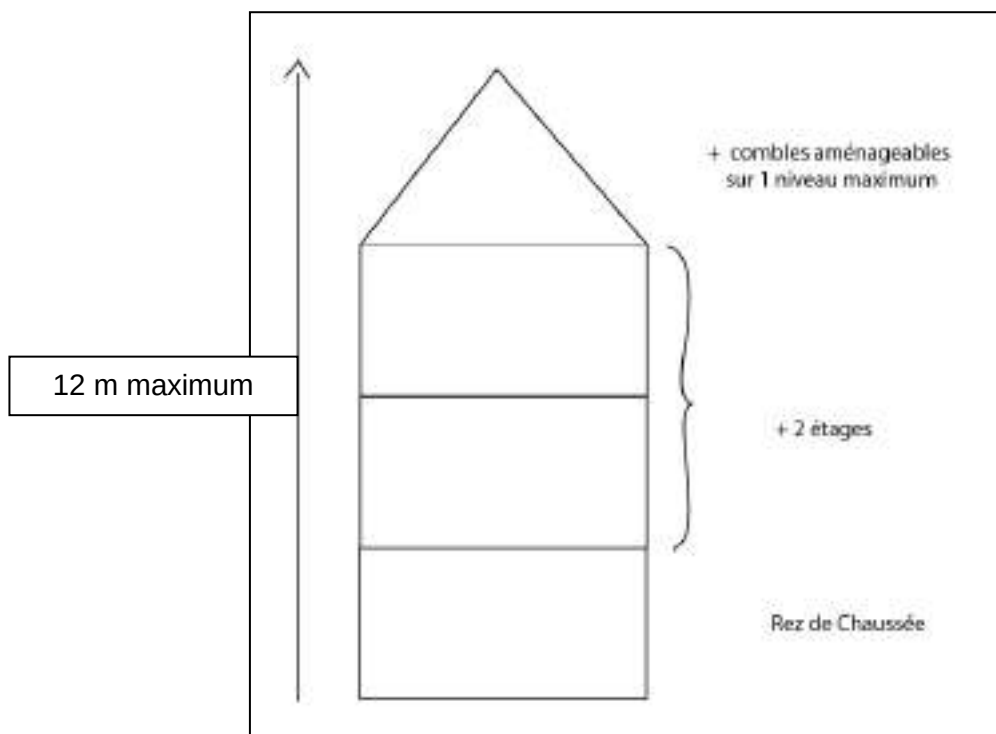
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+2+C sans jamais dépasser 9 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour le cas des toitures plates ou de très faible pente et 12 mètres au faîtage, mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements. Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

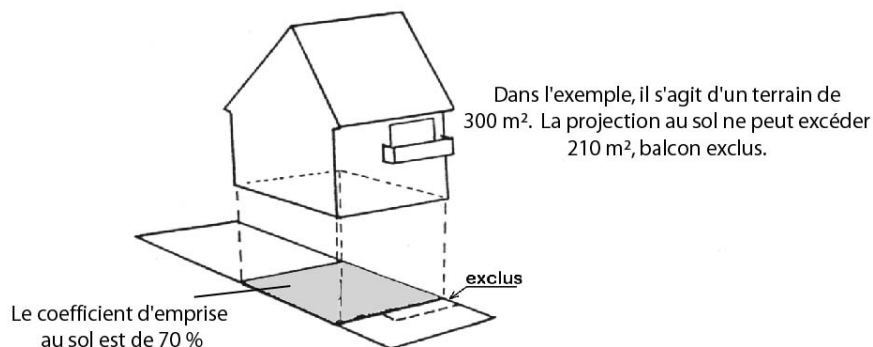


Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de cheminée ou d'antennes.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

II.1.2. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitations et leurs annexes, 80% pour les constructions à usage d'activités artisanales ou de bureaux et 100% pour les rez-de-chaussée à usage d'activités de commerce ou de services.



Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP l'emprise au sol de toute construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, de façon à créer un ordre urbain continu.

Toutefois, une implantation en retrait de 5 mètres maximum à compter de l'alignement ou de la limite en tenant lieu est autorisée pour rythmer les façades et réserver un espace paysager entre la façade et l'espace public sous réserve du respect des conditions suivantes : que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant et que l'accès depuis la voie ouverte à la circulation fasse l'objet d'un traitement architectural de nature à s'inscrire dans la continuité du front bâti si celui-ci existe. Pour certains cas particuliers, ce retrait de 5m maximum peut être modifié sous réserve que le projet présenté s'intègre harmonieusement à l'environnement proche.

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

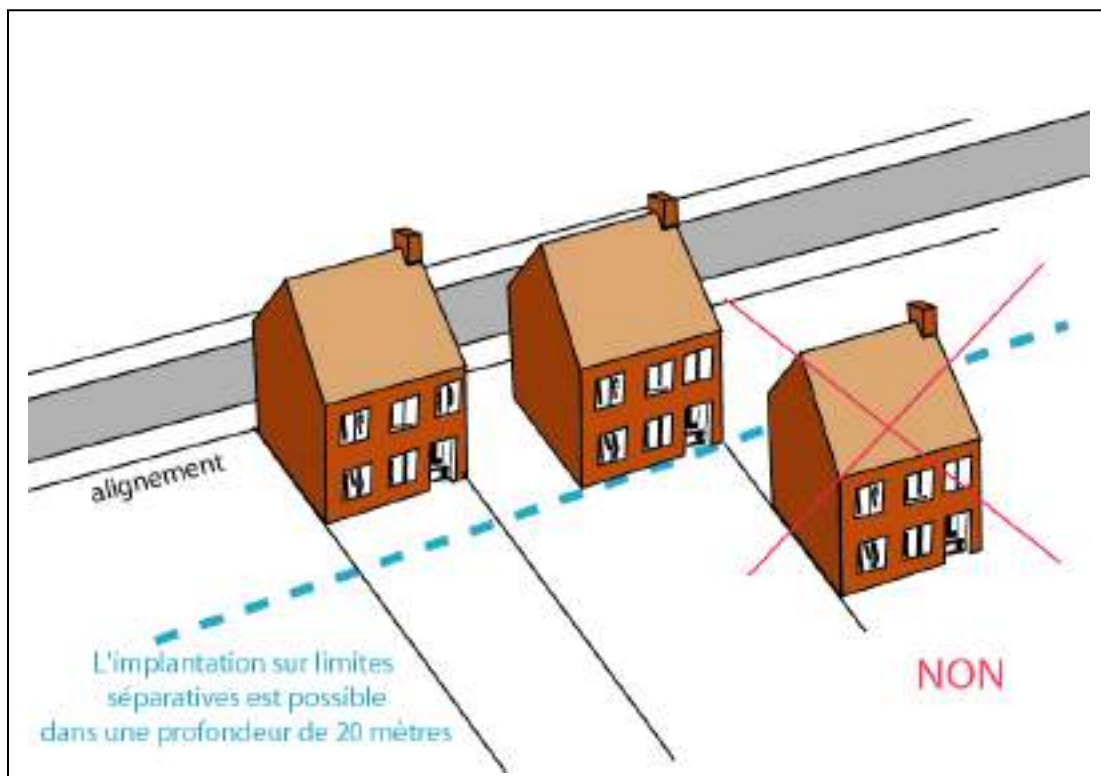
Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites

installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

En sus des règles édictées ci-avant, le long des axes d'écoulement principaux définis sur le plan de zonage, les constructions dont la façade est implantée à moins de 10 mètres de l'alignement ne seront autorisées qu'à la condition d'avoir leur premier plancher à une hauteur supérieur ou égale à 0.40 m par rapport au terrain naturel (notion de mise en sécurité).

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.



À l'extérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, la distance des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres. Toutefois, l'implantation sur limites séparatives est possible dans 3 cas :

- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- la construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres est autorisée sur les limites séparatives.

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance de 4 mètres minimum peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet.

II.3.2. Traitement paysager

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 4 mètres.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m² (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

Espaces paysagers communs extérieurs

Pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

4.1. Normes pour les voitures

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement avec au minimum deux places de stationnement par logement (hors garage),

Pour les bâtiments à usage d'activités, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les travaux ayant pour effet de :

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

Il doit être créé :

- une place par logement < à 75m² de surface habitable.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m² de surface habitable.

Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, pour les opérations créant plus de 5 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places ...). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.

Cas particuliers :

Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il devra être créé 1 place minimum par logement. Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes équivalent à un logement.

Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur.

4.2. Normes pour les vélos

Ces règles s’appliquent aux constructions neuves :

- dans les opérations de plus de cinq logements collectifs équipées de places de stationnement individuelles pour véhicules motorisés;
- à usage industriel ou tertiaire équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés ;
- accueillant un service public équipé de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux agents ou aux usagers du service public.

Les aires de stationnement des vélos doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

DESTINATIONS	NOMBRE DE PLACES MINIMUM EXIGÉ
Habitation (pour les opérations de plus de 5 logements collectifs)	1 emplacement d'un minimum de 1,5m ² par 50m ² de SP avec un minimum de 5 m ² et un minimum de 1.5 m ² par logement Ou un emplacement d'un minimum de 1m ² par 50m ² de SP avec un minimum de 5 m ² et un minimum de 1,5 m ² par logement avec une hauteur utile sous plafond du local de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accroche à étage
Bureaux	1 emplacement d'un minimum de 1,5m ² par 100m ² de SP avec un minimum 5 m ² Ou la mise en œuvre de systèmes d'accroche à étage dans un emplacement d'au moins 1m ² par 100m ² de SP avec un minimum de 5m ² et d'une hauteur utile sous plafond du local d'au moins 3m. Les systèmes d'attache vélos doivent être ancrés au sol et accessible à tous.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins des employés, clients ou usagers.
Industrie	Le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins des salariés

L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il doit être facile d'accès pour les utilisateurs.

Chaque bâtiment doit respecter la norme vélo qui lui est imposée.

Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque la construction est destinée à un usage principal d'habitation, ou de bureaux, ou d'activités industrielles, l'espace dédié au stationnement des vélos sera clos.

Dans tous les cas, l'accès au domaine public depuis le local dédié doit être aisé.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse ».

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

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

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

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits. L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'usager.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

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

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

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

La zone UB correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de moyenne densité à vocation mixte.

A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.

Cette zone est couverte par une zone de production importante (violet) et une zone urbaine d'accumulation faiblement exposée (vert) telles que définies au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation WAHAGNIES - OSTRICOURT approuvé par arrêté préfectoral, en date du 21 Janvier 2008, modifié par arrêté préfectoral en date du 18 Juillet 2013, et reprises au plan de zonage (se référer aux dispositions générales du règlement)

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière,
- commerce de gros,
- la création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les caves et sous-sols.

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, à l'exception des bâtiments d'élevage,

- les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisés dans la zone et qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif les masquant,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,
- les groupes de garages individuels de plus deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

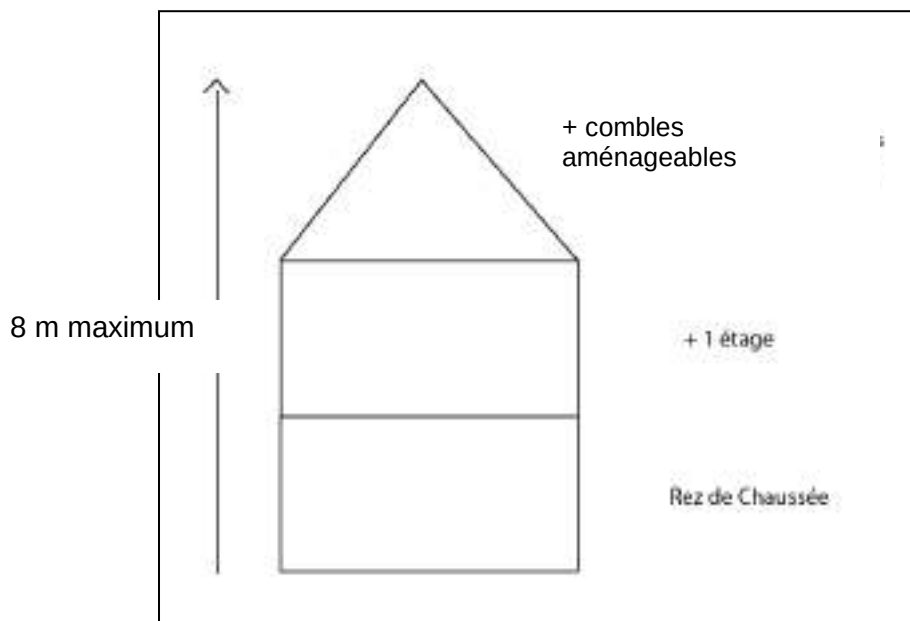
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

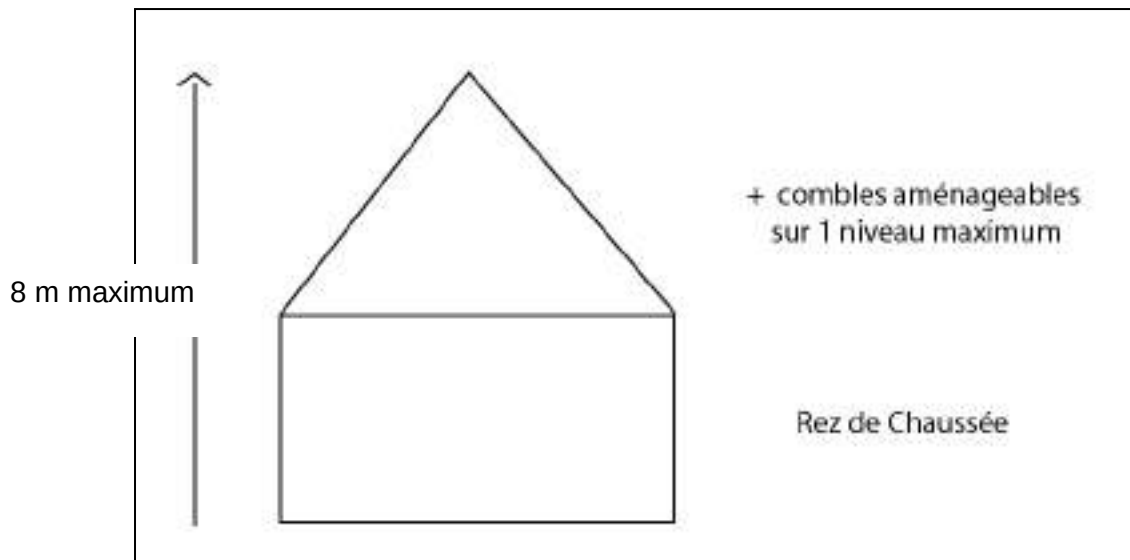
II.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée (hors combles aménageables) sans jamais dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour le cas des toitures plates ou de très faible pente mesurée au-dessus du terrain naturel et considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Soit :



Soit :



Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

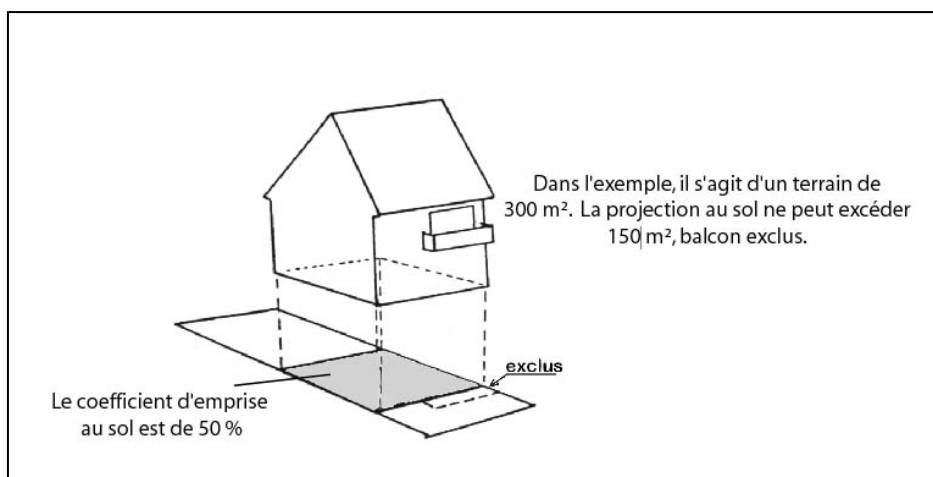
La hauteur absolue des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de cheminée ou d'antennes.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

II.1.2. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitations et leurs annexes, 70% pour les autres constructions.



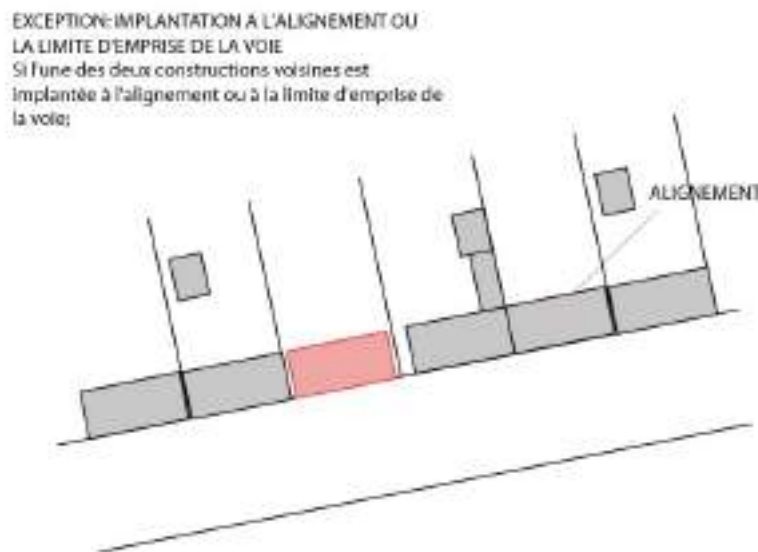
Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP l'emprise au sol de toute construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent être en retrait de l'alignement. Les façades avant des constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.

L'implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie est possible sous réserve que l'une des deux constructions voisines existantes soit implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie.



En sus des règles édictées ci-avant, les constructions le long des axes d'écoulement principaux définis au plan de zonage, devront être implantées avec une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement ou la limite de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

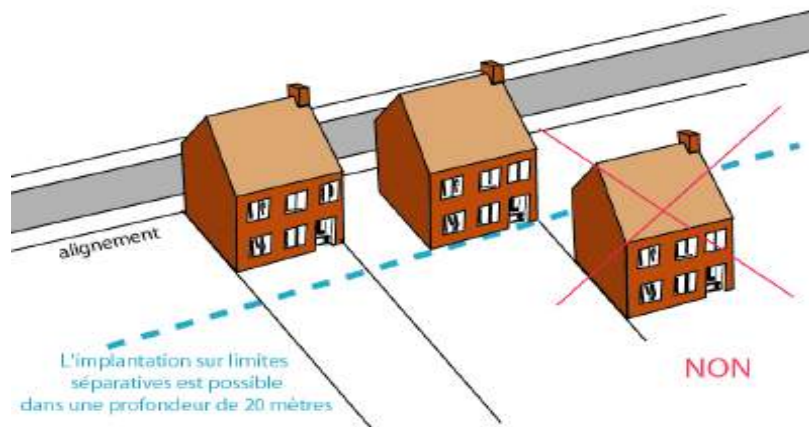
Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).

Les annexes d'une superficie maximale de 15m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur



- au-delà de cette bande de 20m dans 3 cas :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 2,50 m au faîtage.
- pour s'aligner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance de 4 mètres minimum peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet.

II.3.2. Traitement paysager

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 4 mètres.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m² (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

Espaces paysagers communs extérieurs

Pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte :
 - qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
 - ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

4.1. Normes pour les voitures

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement avec au minimum deux places de stationnement par logement (hors garage),

Pour les bâtiments à usage d'activités, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les travaux ayant pour effet de :

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

Il doit être créé :

- une place par logement < à 75m² de surface habitable.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m² de surface habitable.

Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, pour les opérations créant plus de 5 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places ...). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.

Cas particuliers :

Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il devra être créé 1 place minimum par logement. Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes équivalent à un logement.

Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur.

4.2. Normes pour les vélos

Ces règles s'appliquent aux constructions neuves :

- dans les opérations de plus de cinq logements collectifs équipées de places de stationnement individuelles pour véhicules motorisés;
- à usage industriel ou tertiaire équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés ;
- accueillant un service public équipé de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux agents ou aux usagers du service public.

Les aires de stationnement des vélos doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

DESTINATIONS	NOMBRE DE PLACES MINIMUM EXIGÉ
Habitation (pour les opérations de plus de 5 logements collectifs)	1 emplacement d'un minimum de 1,5m ² par 50m ² de SP avec un minimum de 5 m ² et un minimum de 1.5 m ² par logement Ou un emplacement d'un minimum de 1m ² par 50m ² de SP avec un minimum de 5 m ² et un minimum de 1,5 m ² par logement avec une hauteur utile sous plafond du local de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accroche à étage
Bureaux	1 emplacement d'un minimum de 1,5m ² par 100m ² de SP avec un minimum 5 m ² Ou la mise en œuvre de systèmes d'accroche à étage dans un emplacement d'au moins 1m ² par 100m ² de SP avec un minimum de 5m ² et d'une hauteur utile sous plafond du local d'au moins 3m. Les systèmes d'attache vélos doivent être ancrés au sol et accessible à tous.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins des employés, clients ou usagers.
Industrie	Le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins des salariés

L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il doit être facile d'accès pour les utilisateurs.

Chaque bâtiment doit respecter la norme vélo qui lui est imposée.

Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque la construction est destinée à un usage principal d'habitation, ou de bureaux, ou d'activités industrielles, l'espace dédié au stationnement des vélos sera clos.

Dans tous les cas, l'accès au domaine public depuis le local dédié doit être aisé.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse ».

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

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

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

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits. L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique

dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

La zone UE correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services.

Une partie de cette zone est couverte par une zone de production importante (violet) telle que définie au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation WAHAGNIES – OSTRICOURT approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 Janvier 2008, modifié par arrêté préfectoral en date du 18 Juillet 2013, et reprise au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- la création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les commerces non liés à l'activité existante, notamment les grandes surfaces de vente générales ou spécialisées,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux autorisés,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de

la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

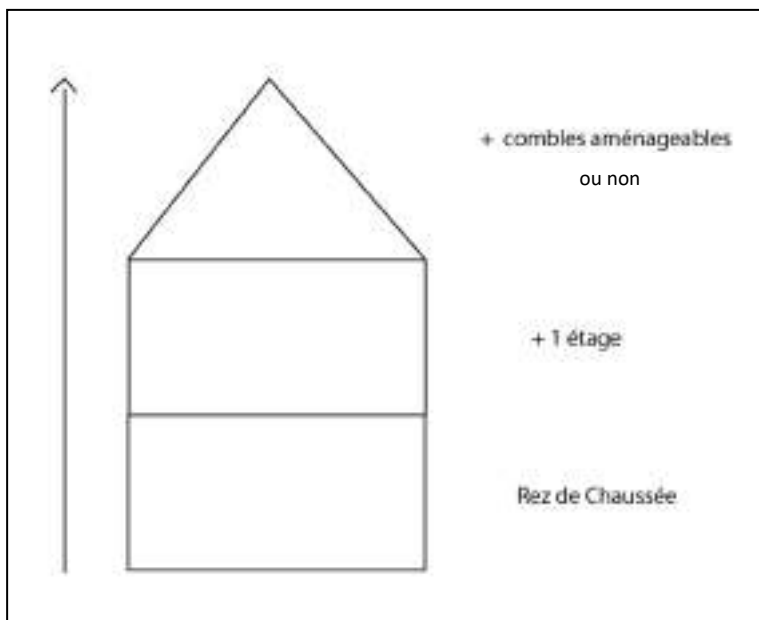
II.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagements, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 10 mètres au faîtage mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

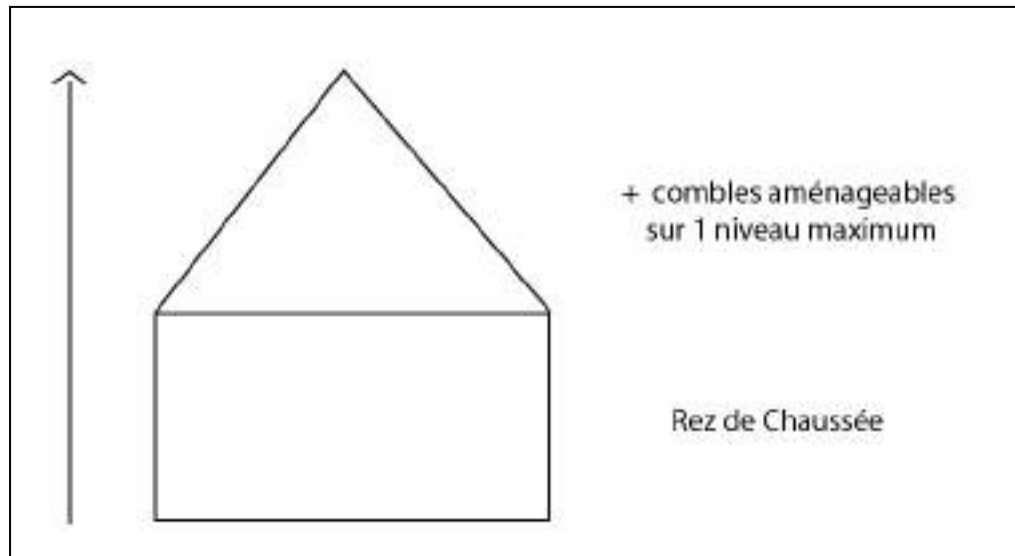
Soit :

10 m maximum



Soit :

10 m maximum



Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de cheminée ou d'antennes.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

II.1.2. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, les constructions et installations à usage d'activité ou de dépôt doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Un recul minimum de 5 mètres s'impose pour les autres constructions qui ne sont pas directement liées à l'activité principale.

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

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$).

Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 20 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte pour les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du 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 sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 5 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée. Il est limité à : 70% de la surface totale affectée à l'opération.

II.3.2. Traitement paysager

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 4 mètres.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m² (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

Espaces paysagers communs extérieurs

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées, traitées et entretenues.

Dans tous les cas, 10% minimum de la superficie de chaque terrain devront être libres, plantés et engazonnés.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront présenter un traitement paysager comportant des espaces verts, des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

La plantation d'essences végétales devra être réalisée avec des essences locales.

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.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain au minimum.

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Normes

Pour les bâtiments à usage d'activités, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain, garage non compris.

Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

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

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits. L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

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

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

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

Il s'agit d'une zone d'équipements d'intérêt collectif réservée aux équipements publics.

Cette zone est couverte par une zone de production importante (violet) telle que définie au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation WAHAGNIES – OSTRICOURT approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 Janvier 2008, modifié par arrêté préfectoral en date du 18 Juillet 2013, et reprise au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Sont interdits tous les types d'occupations ou d'utilisations du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont autorisés :

- les équipements autorisés seront publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. (ex : citerne incendie), à la condition de ne pas créer de plans d'eau permanents.
- les constructions admises ne doivent comporter ni caves ni sous-sols.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Hauteur des constructions

Non règlementée

II.1.2. Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur ou poste d'entrée ou de contrôle) nécessitant un accès direct ne seront pas tenus de respecter le recul en bordure des voies.

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$).

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Non réglementé

II.3.2. Traitement paysager

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 4 mètres.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Les aires de stationnement doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés.

Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

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

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;

- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits. L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'usager.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

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

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

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme, **où les équipements présents à proximité ont une capacité a priori suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.**

Ces zones sont précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent, pour chacune, les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Se reporter au règlement de la zone UB.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Pour toutes les zones : Les constructions, installations, et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

Pour les zones de projets :

- Pour les nouvelles constructions : se reporter à la zone UB et aux OAP générales et de secteur,
- La réhabilitation et/ou l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, n'entraînant pas de changement de destination dudit bâtiment.

Articles suivants :

Se reporter au règlement de la zone UB.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

Les zones agricoles correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles.

Sont également identifiés, en zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Cette zone est couverte par une zone de production importante (violet) telle que définie au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation WAHAGNIES – OSTRICOURT approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 Janvier 2008, modifié par arrêté préfectoral en date du 18 Juillet 2013, et reprise au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite, sauf pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Toute construction, aménagement, remblai sont interdits sur les axes d'écoulement principaux figurés au plan de zonage et dans une bande de 15m de part et d'autre.

Dans la zone de production figurée au plan de zonage, la réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents est interdite.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont seules autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime et leurs extensions, dans le respect de l'environnement rural et paysager ;
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants directement liées aux besoins de l'exploitation et exigeant une présence permanente. L'implantation de la construction doit prendre en compte l'environnement rural et paysager. Les constructions doivent être situées

- à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et est limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- La construction d'une annexe à l'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'être implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle se rattache, dans la limite d'un rayon de 25m en tout point de la construction principale et qu'elle soit limitée à une emprise au sol de 12m².
- Les abris de jardins implantés dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions, les aménagements et les extensions des bâtiments destinés à la vente ou à la transformation des produits de l'exploitation et des exploitations environnantes, dans la mesure où cette activité constitue le complément de l'exploitation agricole, et implantées à proximité du bâtiment principal de l'exploitation, dans le respect de la qualité architecturale et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le changement de destination des bâtiments repérés à l'inventaire annexé au présent règlement, sans modification du volume existant, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Il pourra notamment s'agir d'hébergement de type chambre d'hôtes et gîtes ruraux, salles de réception, ferme-auberge, ...
- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé « dit à la ferme » et qu'il se situe à proximité immédiate du siège d'une exploitation agricole ;
- Les constructions admises ne doivent comporter ni caves ni sous-sols.
- les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à la production d'énergie renouvelable dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve du maintien des activités agricoles, pastorales et forestières.

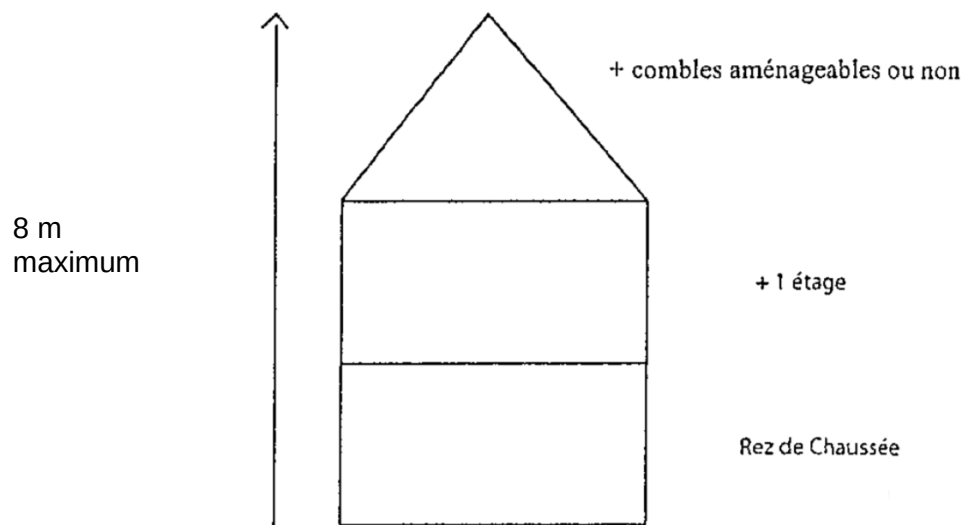
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

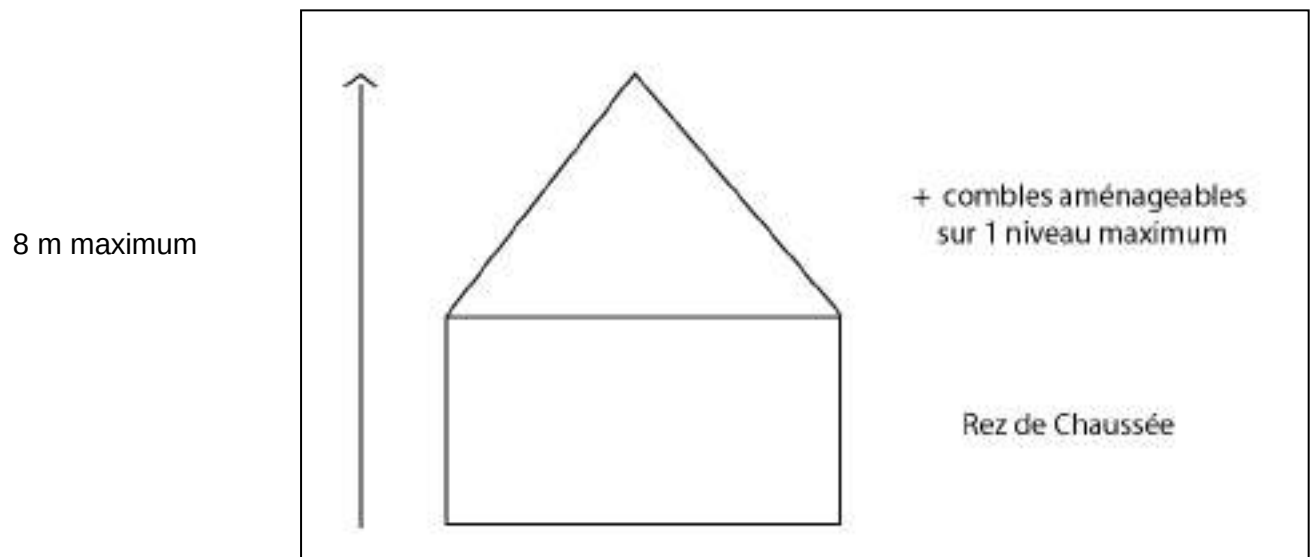
II.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 8 m au faîtage au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Soit :



Soit :



Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques.

Dans les couloirs de la ligne haute tension, la hauteur absolue de toute construction ne devra pas excéder 8 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de cheminée ou d'antennes.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

II.1.2. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières n'est pas

réglementée.

L'emprise au sol des nouvelles constructions à vocation d'habitation est limitée à 100 m² d'emprise au sol dans la limite de 150 m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire, ainsi que par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent respecter un retrait de 100 mètres par rapport aux limites des zones U ou AU, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitation des exploitants.

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres sauf contraintes techniques dûment motivées.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet.

II.3.2. Traitement paysager

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.

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

Les fossés indiqués au plan de zonage doivent être maintenus.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions.

Il devra être créé 2 places de stationnement par logement.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

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

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits. L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'usager.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

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

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

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N », elles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ou agricole ; de leur caractère d'espaces naturels ; de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont également identifiés en zone naturelle les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Cette zone est couverte par une zone de production importante (violet), une zone d'accumulation faiblement exposée (bleue) au plan de zonage et une zone d'accumulation moyennement exposée (vert) telles que définies au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation WAHAGNIES – OSTRICOURT approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 Janvier 2008, modifié par arrêté préfectoral en date du 18 Juillet 2013, et reprise au plan de zonage. Se référer aux dispositions générales.

2 sous-secteurs sont identifiés :

- Le secteur NL correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) destinés aux activités de loisirs
- Le secteur Np correspond au site de l'ancienne décharge de déchets urbains.

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite, sauf pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont seules autorisées, sauf en secteur Np:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, dans le respect de l'environnement rural et paysager ;
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de

la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues ;

- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dès lors que celle-ci ne compromet pas la qualité paysagère du site et est limitée à 40m² de la surface de plancher de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- La construction d'une annexe à l'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas la qualité paysagère du site et à condition d'être implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle se rattache, dans la limite d'un rayon de 25m en tout point de la construction principale et qu'elle soit limitée à une emprise au sol de 30m².
- Les abris de jardins implantés dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale et dès lors que celui-ci ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions admises ne doivent comporter ni caves ni sous-sols.
- le changement de destination des bâtiments repérés à l'inventaire annexé au présent règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Les travaux de restauration devront respecter rigoureusement la qualité des bâtiments. Des extensions pourront être autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Il pourra notamment s'agir d'hébergement de type hôtellerie et restauration, chambre d'hôtes et gîtes ruraux, salles de réception, ferme-auberge, d'équipements hospitaliers, sanitaires ou paramédicaux,
- les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à la production d'énergie renouvelable dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve du maintien des activités agricoles, pastorales et forestières.

En sus, dans le secteur NL sont également autorisés :

- les équipements admissibles à proximité des quartiers d'habitation liés à l'activité de pêche et de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs ou assimilées (par exemple, hébergements insolites, cabanes dans les arbres) de surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².
- les constructions destinées à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 8 m au faîtage au-dessus du terrain naturel avant aménagements.

La hauteur des autres constructions est également limitée à 8m.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

II.1.2. Emprise au sol des constructions

Pour les exploitations agricoles ou forestières, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des nouvelles constructions à vocation d'habitation est limitée à 100 m² d'emprise au sol, dans la limite de 150 m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire, ainsi que par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimums lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet, excepté pour le secteur NI où l'imperméabilisation est limitée à 15%

II.3.2. Traitement paysager

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage 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 de boisements.

Les essences végétales régionales sont recommandées.

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

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.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain au minimum.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone feront l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions.

Il devra être créé 2 places de stationnement par logement.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

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

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits. L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

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

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

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4.2.3. REGLEMENT : LIVRE 3 : LEXIQUE



APPROBATION

LEXIQUE

Accès

Partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagée sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation des constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées. En revanche, une construction implantée à 50 centimètres de l'immeuble voisin ne peut être réputée adossée à celui-ci.

Annexe / construction annexe

La construction annexe a un caractère accessoire par rapport à la construction principale, elle est adossée ou séparée physiquement de celle-ci et présente généralement une faible superficie.

Peuvent être considérées comme des annexes : les garages, locaux de stockage des déchets, locaux à vélos, abris de jardin, piscines....

Bande de constructibilité

Bande au sein de laquelle les constructions sont admises et en dehors de laquelle elles sont interdites sauf exceptions explicitement prévues (constructions légères par exemple). Cette bande se calcule à compter de l'alignement ou de la limite en tenant lieu et se déroule en épousant la forme de ces derniers.

Les bandes de constructibilité prévues au règlement sont mesurées soit :

- à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation (voie publique, voie privée, servitude de passage, etc.) ;
- à partir de la marge de recul inscrite au plan ;
- à partir de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan ;
- à partir du front bâti constitué lorsqu'il existe.

Clôtures

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

La surface imperméabilisée comprend l'ensemble des emprises au sol des constructions (bâtiments, piscines...) ainsi que toutes surfaces affectées aux voiries, espaces de stationnement, ou autres... revêtues par un dispositif ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol.

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée:

- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés ;

- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type Evergreen, matrice de graviers, résines drainantes...);
- 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m);
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés « hors sols » (profondeur minimale de 0,80m).

Exemple de calcul pour un coefficient d'imperméabilisation limité à 60%

Projet sur une parcelle de 1200 m² de surface de terrain, emprise au sol du bâti = 350 m², surface des revêtements non perméables, par exemple enrobé (voirie / stationnement) = 470 m².

La surface imperméabilisée est donc de 350 + 470 = 820 m² soit 68% de la surface globale de l'opération.

Le projet met en œuvre : 120 m² de toiture végétalisée, 80 m² de cheminement en matrice de graviers, et 60 m² de murs végétalisés.

Sont déduits de la surface imperméabilisée :

- 50% des surfaces des toitures végétalisées soit 60 m²;
- 50% des revêtements perméables (graviers) soit 40 m²;
- 30% des surfaces des murs végétalisés soit 20 m².

La surface imperméabilisée finale est donc de 820 - 60 - 40 - 20 = 700 m², soit un coefficient de 58,3%, compatible avec l'objectif défini.

Dents creuses

Par « dent creuse », il faut entendre :

- un terrain dépourvu de constructions, soit inséré dans un tissu construit, soit constituant la « dernière ligne » d'urbanisation de la zone;
- desservi par une voie qui présente, ponctuellement, une largeur inférieure à 4 mètres.

Destinations et sous destinations

- Habitation (Logement / Hébergement)

Par « **habitation** », il faut entendre les résidences principales, les résidences secondaires, les structures d'hébergement (par ex : universitaires, jeunes travailleurs, hébergement d'urgence...) ainsi que les résidences services n'assurant pas d'accueil ou d'accompagnement social ou médico-social.

Entendre également les annexes et locaux techniques liés à l'habitation types garages, abri de jardin, piscine domestique...

Entendre également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, et les résidences mobiles relatives à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les hébergements à vocation touristique comprenant moins de 5 chambres, au total sur l'unité foncière quelle que soit la disposition des hébergements, sont rattachés à la destination « habitation ». Au-delà, l'exploitant doit se conformer à la réglementation régissant les établissements recevant du public (ERP), ces établissements relèveront donc de la catégorie « hébergements hôteliers et touristiques ».

La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. A titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

- Commerce et activités de service

Par « **artisanat** », il faut entendre toute activité de production, transformation, de réparation ou de prestation de service, faisant appel à peu de main d'œuvre, pouvant entraîner la

prestation d'un service, et à titre accessoire la vente directe de biens matériels. Voir également la définition de la destination «industrie»

Par « **commerce de détail** », il faut entendre toute activité économique d'achat et de vente de biens au grand public, ces biens étant destinés à la consommation domestique des particuliers ou des ménages.

Par « **restauration** », il faut entendre tout établissement commercial, où l'on sert des repas contre paiement. Ne relèvent pas de cette catégorie les cantines scolaires.

Par « **commerce de gros** », il faut entendre toute activité d'achat et de revente, sans transformation, d'articles ou produits à des détaillants ou intermédiaires, usagers industriels ou professionnels... sans vente directe au public.

Par « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** », il faut entendre toute activité économique de vente de services au public, particulier ou professionnel. Relèvent de cette catégorie les services tels que compagnies d'assurances, agences immobilières, banques...

Par « **hébergement hôtelier et touristique** », il faut entendre toute forme d'hébergement touristique à caractère temporaire de type hôtel, résidence de tourisme, terrain de camping, parc résidentiel de loisirs, village vacances, aire d'accueil de caravanes et camping-car, gîtes de plus de 5 chambres....

Par « **cinéma** », il faut entendre toute salle de spectacles ou l'on assiste à des projections cinématographiques.

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Par « **bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », il faut entendre toute activité à vocation administrative réalisée par les personnes publiques et assimilées.

Par « **locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires** », il faut entendre toute activité à vocation technique des personnes publiques et assimilées.

Relèvent de cette catégorie les aires de stockage et de traitement des déchets, station d'épuration, station de potabilisation...

Par « **établissements d'enseignement** », il faut entendre toutes constructions, installations, ouvrages destinées liée à l'enseignement et la formation professionnelle y compris leurs annexes et locaux techniques destinés à un apprentissage.

« **Établissements de santé et d'action sociale** » : Relèvent de cette catégorie les établissements publics ou privés assurant un accueil, service ou prestation dans le domaine médical (hôpitaux, cliniques, EHPAD, centres médicaux...)

Relèvent également de cette catégorie les centres sociaux, centres médico-psychologiques, résidences à vocation sociale ou médico-sociale...

Par « **salles d'art et de spectacles** », il faut entendre toutes constructions, installations, ouvrages destinées à la pratique ou aux représentations d'activités culturelles, y compris leurs annexes et locaux techniques.

Par « **équipements sportifs** », il faut entendre toutes constructions, installations, ouvrages destinées à la pratique sportive et à l'accueil du public, y compris leurs annexes et locaux techniques.

« **Autres équipements recevant du public** » : Relèvent de cette catégorie les établissements pénitentiaires, de culte, de loisirs...

- Exploitation agricole et forestière

Par « **exploitation agricole** », il faut entendre l'ensemble des activités agricoles, ayant un caractère professionnel et exercées à titre principal :

- par nature : activité de production végétale ou animale,
- par relation : activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

a) les activités en prolongement de l'acte de production : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, jus, conserves...)

NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles produits dans un autre lieu est une activité commerciale.

b) les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage et débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôte, camping à la ferme, visite d'exploitation), production et, le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de bio gaz, d'électricité et de chaleur par méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles.

La détention, exclusivement par des particuliers éleveurs amateurs, d'un cheval ou d'animaux en captivité d'espèces courantes non domestiques (sauvages), relativement faciles d'entretien et en nombre limité, est un élevage d'agrément.

Par « **exploitation forestière** », il faut entendre toute construction ou installation nécessaire à l'exploitation, la production ou le stockage de matières premières ou de matériels, engins et matériaux liés à l'activité forestière.

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Par « **industrie** », il faut entendre toute activité de production / fabrication de biens matériels à partir de matières premières brutes, par l'utilisation de machineries, d'équipements lourds et de processus spécifiques (par exemple : sidérurgie, chimie, génie civil ...). Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale. Les entreprises de travaux publics et génie civil relèvent par exemple de cette catégorie.

Par « **entrepôt** », il faut entendre toute activité de stockage de marchandises, de matériel ou de véhicules. Les sociétés de transport / logistique relèvent de cette catégorie, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisirs également. Les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination «entrepôt» lorsqu'ils représentent au plus 30% de la surface de plancher totale.

Par « **centre de congrès ou d'exposition** », il faut entendre tout lieu qui possède un auditorium, des salles de sous-commission, une surface d'exposition, un espace de restauration, des équipements techniques appropriés à la tenue de conférences ou d'événements professionnels d'envergure.

Par « **bureaux** », il faut entendre toute activité administrative, technique ou scientifique de direction, de gestion, d'études, d'ingénierie... destinés à la prestation d'un service d'expertise, de conseil ou d'assistance aux particuliers ou aux professionnels : relèvent de cette catégorie tous services administratifs, prestations «intellectuelles», bureaux d'étude et de contrôle... ne générant pas de vente d'un bien «matériel» ou «immatériel» de consommation courante et ne générant pas un accueil de public régulier et important.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être qualifié de voie. Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques : les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les places, jardins et parcs publics...

Les espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les espaces verts de pleine terre correspondent aux surfaces libres de tout revêtement ou infrastructure et pouvant accueillir des plantations de tout type. Ces espaces ont vocation à être qualitatifs, plantés et paysagés.

Les espaces paysagers communs extérieurs

Les espaces paysagers communs extérieurs sont des espaces à dominante végétale et/ou de loisirs, accessibles librement par l'ensemble des résidents. Ces espaces font l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Ils peuvent être de pleine terre ou plantés et accueillir des circulations piétonnes et douces.

Extension

L'extension d'une construction existante légalement édifiée peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë, adossée à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

Est considéré comme extension, une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher existante. Au-delà, il sera considéré une nouvelle construction.

Limites séparatives

Les limites séparatives latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, une voie privée ouverte à la circulation publique) ou une autre emprise publique.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Réhabilitation

L'opération de réhabilitation vise à intervenir sur un bâtiment existant en vue d'en conforter la structure, d'en améliorer son confort ou de restructurer/augmenter sa surface.

Une réhabilitation peut entraîner une extension de la surface de plancher existante, en surface ou en hauteur.

Redans ou redent

Décrochements venant briser la continuité d'un profil, un mur construit par redents est un mur qui présente des décrochements de son sommet pour pouvoir épouser le profil d'un terrain en pente.

Surface de Plancher - Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° : Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° : Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° : Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° : Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° : Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° : Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° : Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° : D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie

Par « voie » il faut entendre l'ensemble constitué par la chaussée et le cas échéant : les pistes cyclables, les trottoirs, les aménagements piétonniers, les stationnements, les espaces verts et le mobilier urbain aménagés le long de la chaussée.