


Département du NORD

Arrondissement de DOUAI

# Commune de LALLAING



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Règlement**

	<p><b>Règlement approuvé le 3 octobre 2007</b> <b>Règlement modifié le 2 juillet 2009</b> <b>Modification simplifiée approuvée le 26 mars 2010</b> <b>Modification simplifiée approuvée le 2 octobre 2012</b> <b>Modification simplifiée approuvée le 29 octobre 2013</b></p>
--	---

## SOMMAIRE

TITRE 1 – Dispositions générales	p3
TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	p7
- Zone U	p8
- Zone UE	p13
TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p18
- Zone 1AU	p19
- Zone 1AUe	p23
- Zone 2AU	p26
TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	p28
- Zone A	p29
- Zone N	p32

## **TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.16 et R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lallaing.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **A - DISPOSITIONS DU PLU**

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

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- Secteur Ua : zone urbaine centrale affectée essentiellement à l'habitat et aux services.
- Secteur Ub : zone urbaine de densité moyenne affectée à l'habitat et aux services ainsi qu'aux équipements collectifs hospitaliers et sanitaires.
- Secteur Uc : zone urbaine de faible densité affectée essentiellement à l'habitat correspondant aux cités minières.
- Secteur Ud : zone urbaine de faible densité affectée aux commerces et à de l'habitat.

- Zone UE: zone urbaine réservée aux activités industrielles sans nuisances.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court terme.
- ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à moyen et long terme.

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A : destinée à l'activité agricole.

Cette zone comprend :

- un secteur Aa reprenant les zones agricoles présentant un intérêt paysager particulier.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts comprenant:

- un secteur Nb destiné à accueillir les équipements et bâtiments relatifs au fonctionnement de la station d'épuration.
- un secteur Ni à vocation de loisirs.
- un secteur Nh reprenant l'habitat isolé en plaine agricole.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles et naturelles dans le TITRE IV du présent règlement.

### **B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

## **ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

### **I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.**

#### 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :

A ) Par les articles R 111.2 - R 111.3.2 - R 111.15 et R 111.21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R 111.2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111.3.2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111.15)
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21)

b) Si les constructions sont prévues sur des terrains délimités par arrêté préfectoral, exposés à un risque tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement (article R.123-14)

B) Par l'article R 111.4

a) qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

b) qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du paragraphe a) ci-dessus.

c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

C) Par l'article R 111.14.2 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2

qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- Soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111.10)
- Soit l'exécution du futur plan (article L 123.6).

B) à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité

publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111.9)

C) ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2)

3°) L'article L 421.4 qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421.5 qui dispose que :

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

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines.

## **II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement, dans la mesure du moins où le bénéficiaire de l'autorisation de lotir s'oppose à la mise en conformité de ces dispositions avec celles du PLU tant qu'il possède au moins un lot constructible (article L 315.3 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article R 410.14 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

### **III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental,...

### **IV Se substituent aux dispositions du PLU celles résultant**

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313.19 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

### **ARTICLE 5 - PRECONISATIONS PARTICULIERES**

**La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.**

**TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U****SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit de zones urbaines de densité variable destinées à l'habitat, aux commerces, aux services, aux équipements publics et aux activités artisanales.

La zone U se compose de plusieurs secteurs:

- Ua secteur central affecté essentiellement à l'habitat et aux services, correspondant au centre ancien.
- Ub secteur de densité moyenne affecté à l'habitat, aux services et aux activités sans nuisances comprenant des équipements collectifs, hospitaliers et sanitaires; correspondant principalement aux quartiers du Kintron et de la Renaissance.
- Uc secteur de faible densité affecté essentiellement à l'habitat correspondant aux cités minières du Nouveau Monde, du Bois Duriez et Bonnel.
- Ud secteur de faible densité affecté essentiellement à l'habitat correspondant aux extensions pavillonnaires récentes situées avenue du Général de Gaulle, rue de Montigny et rue Gambetta ; et comprenant des équipements collectifs (collège, salle omnisports).

Les sous-secteurs Uai et Ubi identifient les zones soumises à un risque d'inondations lié à la proximité des stations de relèvement.

**ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement isolé de caravanes ainsi que les chalets d'habitation.
- 3 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricoles et de bâtiments d'élevage.
- 4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 5 - Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers
- 6 - Les modes d'occupation des sols prévus à l'article R442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.
- 7 - les établissements à usage d'activités industrielles.

Par secteur :

- La création d'établissements à usage d'activités industrielles en secteurs Ua et Ub.

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

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

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement.
- 2 - La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités, comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant.
- 3 - Les abris fixes ou mobiles annexés aux habitations répondant aux prescriptions de l'article 11.
- 4 - Les piscines et bassins d'agrément sous réserve d'être sur la même unité foncière que l'habitation.

*Par ailleurs*, dans les zones Uai et Ubi, seuls sont autorisés :

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ;
- la reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre sous condition de rehaussement du premier plancher de 0,70m par rapport au niveau du sol avant aménagement ;
- l'extension limitée à 20m<sup>2</sup> des bâtiments existants sous réserve de mise en sécurité de l'extension, par rehausse du premier plancher de 0,70m par rapport au niveau du sol avant aménagement ;
- le changement de destination des constructions existantes ;
- les constructions ayant leur premier plancher 0,70 mètres au minimum au-dessus du niveau du sol avant aménagement.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE U 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE****I - Accès automobile**

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



Les voies d'accès aux parcelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles devront avoir une largeur minimale de 4m. Ces voies d'accès ne pourront amener à la desserte de plus de deux constructions principales.

Les ensembles de garage de plus de 2 unités ne peuvent comporter qu'un seul accès sur la voie publique.

En secteur Uc : les accès directs des habitations sur la route de Pecquencourt sont interdits. Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

## II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La création de voies ouvertes à la circulation générale publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

- pour les voies à sens unique : largeur minimale de chaussée de 4,00 mètres
- pour les voies à double sens : largeur minimale de chaussée de 5 mètres  
largeur minimale de plate-forme de 8 mètres
- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être équipée des réseaux de desserte et de distribution conformes aux normes ;
- présenter des caractéristiques respectant les normes en terme de structure de chaussée, d'éclairage public, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les voies en impasse sont interdites, sauf si elles desservent un maximum de 10 logements ou si des liaisons douces (piétonnes, cyclistes) aménagées garantissent la connexion avec les quartiers limitrophes existants ou futurs. Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

## ARTICLE U 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### II - Eaux pluviales

1 - Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; sous réserve de l'avis du gestionnaire de réseaux.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur

### III - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

### IV - Eaux résiduaires

#### 1 - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### 2 - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.  
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfuis.

**ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*****1. Par rapport à l'axe de l'A21 :***

Les constructions principales doivent être implantées :  
- avec un retrait d'au moins 100m par rapport à l'axe de l'autoroute.

***2. Par rapport au domaine public et aux autres voiries ouvertes à la circulation générale telles que définies à l'article U3:***

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

Dans le secteur Ua :

- soit à l'alignement des voies ;
- soit avec un retrait minimum de 3m par rapport à la limite d'emprise des voies;
- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines quand ce recul est inférieur à 3m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Les constructions principales doivent être implantées :

Dans les secteurs Ub et Uc :

- soit à l'alignement des voies ;
- soit avec un retrait compris entre 3m et 30m par rapport à la limite d'emprise des voies ;
- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines quand ce recul est inférieur à 3m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Dans le secteur Ud :

- soit avec un retrait compris entre 3m et 30m par rapport à la limite d'emprise des voies ;
- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines quand ce recul est inférieur à 3m par rapport à la limite d'emprise des voies.

***3. Par rapport à l'emprise du domaine public fluvial :***

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la limite d'emprise du domaine public fluvial.

***4. Dans tous les cas :***

Les parties de façade avant des constructions principales à usage d'habitation doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie au droit du garage lorsqu'il est prévu.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres, cette distance minimale peut être réduite à 1 mètre s'il s'agit d'un bâtiment annexe dont la surface de plancher n'excède pas 20m<sup>2</sup>.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement,
- Pour les secteurs Ua et Ud, à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, les extensions de construction sont autorisées dans le prolongement du bâti déjà existant..
- à l'extérieur de ces bandes :
  - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec une tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans les secteurs Ua et Ub.

En secteur Uai :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de la parcelle. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> sous réserve que cette extension fasse l'objet d'une mise en sécurité.

En secteur Ubi :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de la parcelle. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> sous réserve que cette extension fasse l'objet d'une mise en sécurité.

En secteur Uc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur Ud :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de la parcelle.

Dans tous les cas :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ainsi qu'aux bâtiments à usage d'activités agricoles.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder 1,2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie de terrain.

## **II - Hauteur absolue**

En secteur Ua :

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres mesurés à l'égout du toit.

En secteur Ub :

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres mesurés à l'égout du toit.

En secteur Uc :

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9,60 mètres mesurés à l'égout du toit.

En secteur Ud :

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7,20 mètres mesurés à l'égout du toit.

Une tolérance de 2 mètres est admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

Les bâtiments d'activités, les équipements publics et installations d'intérêt général ne peuvent dépasser une hauteur de 15m mesurés à l'égout du toit.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

1- Principe général

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Sont interdits :

\_l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...). Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction. Le bois est autorisé, ainsi que tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.

\_les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

\_l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

## 2- Dispositions particulières

### RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES

Les constructions ayant un caractère traditionnel marqué devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les matériaux utilisés seront de préférence identiques à ceux d'origine.

Il est recommandé que:

\_les matériaux d'origine restent ou soient rendus apparents.

\_les ouvertures d'origine soient conservées.

#### **Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :**

\_les couleurs devront être choisies de manière à assurer une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement proche. Elles seront de préférence de couleur sombre.

#### **Toitures**

Les toitures seront conservées dans les teintes d'origine.

Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

#### **Clôtures**

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. *Dans les secteurs Uai et Ubi*, les clôtures devront être constituées de haies végétales, de grilles ou de grillages doublés de haies vives ou de dispositifs à claire voie en bois jusqu'au niveau naturel du sol avant aménagement de manière à permettre un libre écoulement des eaux. La réfection des clôtures pleines existantes reste cependant autorisée.

### CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

-La teinte des matériaux utilisés devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

\_ - les immeubles « barres » ne doivent pas comporter plus de 3 cages d'escalier en ligne et leur longueur ne doit pas excéder 60 mètres.

#### **Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :**

\_les couleurs devront être choisies de manière à assurer une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement proche.

#### **Clôtures**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur totale de la clôture à compter du terrain naturel avant aménagement ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 1,50 mètre pour la partie pleine. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite cette partie pleine à:

- 0,50 mètre pour les clôtures sur rue et dans la marge de recul,
- 1 mètre pour les clôtures sur limites séparatives

*Dans les secteurs Uai et Ubi*, les clôtures devront être constituées de haies végétales, de grilles ou de grillages doublés de haies vives ou de dispositifs à claire voie en bois jusqu'au niveau naturel du sol avant aménagement de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

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

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règles concernant les clôtures pour les équipements d'intérêt collectifs.

#### **Toitures :**

\_les toitures des constructions à usage d'habitation ne pourront avoir un angle supérieur à 45° sauf contraintes techniques particulières. Les toitures seront en matériaux traditionnels de type tuiles ou ardoises, sauf pour les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

\_L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables est autorisée ainsi que :

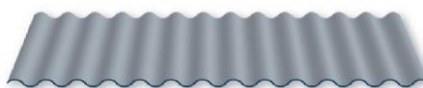
- l'installation de systèmes solaires domestiques ;
- les toitures terrasses, végétalisées ou de rétention d'eau pluviale.

\_les toitures des bâtiments agricoles devront être de couleurs sombres, de teinte bleu noir ou similaire à l'ardoise naturelle.

#### **Annexes et extensions**

A l'exception de l'utilisation des matériaux verriers ou translucides (vérandas...), elles seront réalisées dans des tons d'apparence similaire à ceux du bâtiment principal.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit (Cf : Schéma ci-dessous), les bacs acier sont autorisés.



Les postes électriques, et les antennes téléphoniques devront être intégrés à l'environnement.

#### **ARTICLE U 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

##### 1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et deux places de stationnements pour les autres types de logements.

##### 2 - Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, etc...

A l'exception des équipements publics, Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

A usage industriel : 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher

A usage de services : 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **ARTICLE U 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les plantations devront correspondre à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés ou en jardin d'agrément.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.

3 - La construction de bâtiments à usage d'activité non commerciales - y compris à usage d'activité agricole, excepté les serres - est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières feront l'objet d'un aménagement paysager.

#### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE****SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique. Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales, services, commerces compatibles avec l'habitat. Cette zone fait l'objet d'une procédure ZAC initiée par la Communauté d'Agglomération du Douaisis.

**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

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

1 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

2 - Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, de loisirs, de commerces et de services.

3 - Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Cependant, ces établissements ne seront autorisés que dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone

4 - Les constructions à usage commercial, mais uniquement dans la mesure où les surfaces de ventes réalisées sont inférieures au seuil de soumission à l'autorisation délivrée par la Commission Départementale d'Equipeement Commercial ;

5 - Tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité implantée dans la zone et nécessaires à son bon fonctionnement ;

6 - Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations et

services généraux de la zone. Ces logements devront être autant que possible intégrés au volume du bâtiment principal;

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

Par ailleurs, aucune construction nouvelle n'est autorisée à moins de 15m des puits de mines matérialisés au plan de zonage.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UE 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE****I - Accès automobile**

Aucun accès direct ne pourra s'effectuer depuis l'A21.

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

Les accès aux parcelles doivent être compatibles avec la circulation générée par l'activité implantée. Plus particulièrement, les accès seront aménagés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvrer sur la voie publique. De même, des aires de manœuvres suffisantes seront aménagées pour permettre la sortie des véhicules en marche avant.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis de l'aménageur de la zone.

**ARTICLE UE 4 - DESSERT EN EAU ET ASSAINISSEMENT****I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

**II - Assainissement et rejet des eaux pluviales et usées**

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement en respectant les caractéristiques de ces réseaux.

*Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales recueillies de toutes les surfaces imperméabilisées subiront un traitement à la parcelle, préalablement à leur évacuation dans le réseau de noues ou de bassins de rétention créés à cet usage, conformément aux prescriptions du gestionnaire de réseaux.

*Eaux usées domestique :*

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau de type séparatif créé sur la zone.

*Eaux résiduaires industrielles :*

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents répondant au minimum aux spécifications des textes en vigueur et plus particulièrement à celles de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et aux décrets et arrêtés pris pour son application et qui étendent à tous les établissements industriels ou commerciaux, en ce qui concerne l'évacuation de leurs eaux résiduaires, les prescriptions applicables aux établissements classés pour la protection de l'environnement.

III - Raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...)

Tout raccordement aux réseaux divers de distribution devra se faire suivant les prescriptions techniques fixées par les services compétents.

Les divers réseaux et branchements seront réalisés en souterrain.

**ARTICLE UE 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS**

Sans Objet

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

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait compris entre 5 et 20m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte.

**Implantation des constructions par rapport à l'axe de la l'A21 :**

La marge de recul obligatoire par rapport à l'axe de cette voie est de :  
- 40 mètres pour les constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants, réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Implantation avec marge d'isolement :*

## Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

## Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement d'un bâtiment ne peut être inférieure à 5m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées aux réseaux de distribution;

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> peuvent être implantés à 1mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le

passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.  
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol sera limitée à 60% de l'unité foncière qui porte la construction.

#### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel ne peut en aucun cas dépasser 20 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures tels que cheminées d'évacuation de vapeur ou fumée et de façon générale, tous dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation.

#### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour dépôts, aires de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altéré.

##### Matériaux :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des bâtiments et des clôtures.

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle déjà bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux majoritairement utilisés pour les constructions existantes.

##### ***Bâtiments industriels et artisanaux :***

Les bâtiments industriels et artisanaux seront traités de façon sobre et unitaire et pourront être réalisés en bardage métallique laqué. La hauteur visible du soubassement ne pourra pas dépasser 0,30 mètres ; sa finition pourra être réalisée avec des matériaux de type enduit ou en béton.

##### ***Bâtiments à usage de bureaux :***

Les façades des bureaux seront traitées en maçonnerie ou en bardage dans des teintes en harmonie avec celles utilisées dans le secteur.

##### ***Bâtiments annexes :***

\_les couleurs devront être choisies de manière à assurer une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement proche. Elles seront de préférence de couleur sombre.

##### ***Les enseignes :***

Toutes les enseignes devront la législation les régissant et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979.

La hauteur des enseignes ne pourra dépasser l'acrotère des bâtiments.

Pour les constructions réalisées en bordure de l'A21, il sera porté une attention particulière aux façades visibles depuis cette voie. Ces façades devront présenter une qualité architecturale similaire à celle de la façade principale. Lorsque cela est possible, la « partie bureau » des installations y sera réalisée.

##### ***Aires de stockage :***

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront, de par leur localisation ou leur aménagement, ne pas être perçues à partir des espaces publics proches.

##### ***Clôtures :***

Sauf dérogation expresse, les clôtures en front à rue seront constituées d'un grillage de couleur vert foncé à mailles rectangulaires verticales fixé sur des supports métalliques de même couleur.

Le grillage sera implanté sur une lisse en béton (10cm de vue).

Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée, sauf dérogation expresse, d'un grillage vert foncé à mailles rectangulaires avec possibilité d'aménagement végétalisé. Les poteaux ciment sont interdits.

En l'absence de clôture, les limites séparatives seront indiquées par une lisse en béton (10cm de vue).

#### **ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules se fera toujours en dehors des voies publiques.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte devront être traitées en espaces verts.

2 - Les aires de stationnement devront être végétalisées sur 20% de leur superficie et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.



3 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières feront l'objet d'un aménagement paysager.

### ARTICLE UE 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les plantations devront correspondre à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document.

*Les arbres et haies maintenues par l'aménageur doivent être préservées. Si leur suppression s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité, les plantations doivent être remplacées.*

Les plantations réalisées par l'aménageur en limite de chaque parcelle seront entretenues par le propriétaire de la parcelle.

Néanmoins, l'entretien des noues reste à la charge de l'aménageur. Les propriétaires devront donc permettre et assurer un accès aisé aux noues. L'emprise des noues ne pourra en aucun cas être située à l'intérieur d'un espace clôturé et devra bénéficier de façon permanente d'un accès possible à partir du domaine public.

Les espaces libres, plantés et engazonnés doivent couvrir **au minimum 15%** de la surface de la parcelle.

Les espaces plantés seront composés de :

- au minimum d'1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espace vert (hors les espaces préalablement plantés par l'aménageur) avec un minimum de 10 arbres tiges par parcelle ;
- un minimum de 20% de la surface espace vert doit être planté d'arbustes (compris les espaces préalablement plantés par l'aménageur).

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone partiellement ou non équipée destinée à l'urbanisation future, dont la vocation est de recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

#### ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Sont autorisées, **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone**, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation:
    - sous forme d'opérations d'ensemble et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
    - au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone.
  - b) Les constructions à usage de commerces, d'activités soumises à déclaration ou de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.
  - c) les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- 2 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et de desserte par les réseaux.
- 3 - les abris fixes ou mobiles annexes aux habitations répondant aux prescriptions de l'article 11.
- 4 – Les clôtures

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 1AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

##### I - Accès automobile

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

Les voies d'accès aux parcelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles devront avoir une largeur minimale de 4m.

Les ensembles de garage de plus de 2 unités ne peuvent comporter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès directs des habitations sur la route de Pecquencourt sont interdits. Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

##### II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

La création de voies ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- \_pour les voies à sens unique : largeur minimale de chaussée de 4,00 mètres.
- \_pour les voies à double sens : largeur minimale de chaussée de 5,00 mètres.

#### ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

##### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## II - Eaux pluviales

1 - Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; sous réserve de l'avis du gestionnaire de réseaux.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur

## III - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

## IV – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Sans Objet

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

### **1. Par rapport à l'axe de l'A21 :**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 100m par rapport à l'axe de l'autoroute.

### **2. Par rapport aux autres voies routières :**

La façade avant des constructions principales doit être implantée dans une limite maximum de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres, cette distance minimale peut être réduite à 1 mètre s'il s'agit d'un bâtiment annexe dont la surface de plancher n'excède pas 20m<sup>2</sup>.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement,
- à l'extérieur de ces bandes :
  - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec une tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 4mètres.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie de terrain.

**II - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+2+ Combles et 16m maximum au faitage. (si le terrain est en pente, la côte la plus élevée au droit du projet est retenue).

Une tolérance de 2 mètres est admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Les équipements publics et installations d'intérêt général ne peuvent dépasser une hauteur de 15m mesurés à l'égout du toit.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES****1- Principe général**

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Sont interdits :

\_l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...). Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction. Le bois est autorisé, ainsi que tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.

\_les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

\_l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

**2- Dispositions particulières**

Pour les constructions à usage d'habitation :

La teinte des matériaux utilisés devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :

\_les couleurs devront être choisies de manière à assurer une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement proche. Elles seront de préférence de couleur sombre.

Clôtures :

\_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.

\_les clôtures sur les autres limites séparatives ne peuvent comporter qu'une plaque béton utilisée comme mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie.

\_les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours et des virages.

La hauteur totale de la clôture à compter du terrain naturel avant aménagement ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 1,50 mètre pour la partie pleine. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite cette partie pleine à :

- 0,50 mètre pour les clôtures sur rue et dans la marge de recul,
- 1 mètre pour les clôtures sur limites séparatives.

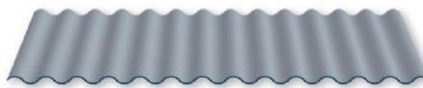
La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règles concernant les clôtures pour les équipements d'intérêt collectifs.

**Annexes et extensions**

A l'exception de l'utilisation de matériaux verriers ou translucides (vérandas...), elles seront réalisées dans des tons d'apparence similaire à ceux du bâtiment principal.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit (Cf : Schéma ci-dessous), les bacs acier sont autorisés.



Toitures :

\_les toitures des constructions à usage d'habitation ne pourront avoir un angle supérieur à 45° sauf contraintes techniques particulières. Les toitures seront en matériaux traditionnels de type tuiles ou ardoises sauf pour les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

\_L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables est autorisée, ainsi que :

- l'installation de systèmes solaires domestiques ;
- les toitures terrasses, végétalisées ou de rétention d'eau pluviale.

Les postes électriques et les antennes téléphoniques devront être intégrés à l'environnement.

#### **ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

##### 1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat 1 et deux places de stationnements pour les autres types de logements.
- b) Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de jour dans la marge de recul et ouverte sur la voie publique.

##### 2 - Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, etc...

A l'exception des équipements publics, il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

#### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés ou en jardin d'agrément.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.

3 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières feront l'objet d'un aménagement paysager.

4 - Les plantations devront correspondre à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document.

#### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe****SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique. Cette zone est destinée à accueillir des activités artisanales, de services, de commerces compatibles avec l'habitat. Le schéma d'aménagement d'ensemble devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, en lien avec la commune voisine de Montigny-en-Ostrevent.

**ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

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

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 2 - Les constructions à usage d'activités artisanales, de loisirs, de commerces et de services.
- 3 - Les établissements à usage d'activités sous condition qu'il s'agisse d'activités non nuisantes. S'il s'agit d'installations classées, ne sont autorisées que les installations classées soumises à déclaration.
- 4 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'une partie de la construction soit destinée à de l'activité autorisée dans la zone;
- 5 - Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires à la desserte par les réseaux visés à l'article 4
- 6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 1AUe 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE****I - Accès automobile**

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

Les accès aux parcelles doivent être compatibles avec la circulation générée par l'activité implantée et de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités.

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

**ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT****I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés en accord avec les autorités compétentes, notamment l'agence Artois Picardie.

**II - Assainissement et rejet des eaux pluviales et usées**

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement en respectant les caractéristiques de ces réseaux.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales recueillies de toutes les surfaces imperméabilisées subiront un traitement à la parcelle, préalablement à leur évacuation dans le réseau de noues ou de bassins de rétention créés à cet usage, conformément aux prescriptions du gestionnaire de réseaux.

*Eaux usées domestique :*

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau de type séparatif créé sur la zone.

*Eaux résiduaires industrielles :*

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents répondant au minimum aux spécifications des textes en vigueur et plus particulièrement à celles de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et aux décrets et arrêtés pris pour son application et qui étendent à tous les établissements industriels ou commerciaux, en ce qui concerne l'évacuation de leurs eaux résiduaires, les prescriptions applicables aux établissements classés pour la protection de l'environnement.

III - Raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...)

Tout raccordement aux réseaux divers de distribution devra se faire suivant les prescriptions techniques fixées par les services compétents.

Les divers réseaux et branchements seront réalisés en souterrain.

**ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS**

Sans Objet

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

L'implantation des constructions se fera en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Les marges de reculement seront paysagées traitées selon les dispositions des articles 11 et 13.

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10m par rapport à l'axe des RD.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées aux réseaux de distribution;
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur une des deux limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la marge d'isolement d'un bâtiment ne peut être inférieure à 5m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées aux réseaux de distribution;

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> peuvent être implantés à 1mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

**ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans Objet

**ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans Objet

**ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour dépôts, aires de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altéré.



**Matériaux :**

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; l'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détenteur de gaz, chaufferie, etc. seront intégrés aux bâtiments.

**Toitures :**

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

**Parements extérieurs :**

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut..) est interdit.

Les matériaux brillants sont interdits.

Les verres réfléchissants ou semi-réfléchissants sont interdits.

Les installations techniques sont placées de façon à provoquer le minimum de gênes, notamment visuelles, sonores, olfactives. Elles doivent répondre aux réglementations en vigueur.

**Clôtures :**

Tant en bordure de voies, qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra obligatoirement figurer au permis de construire.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

**Annexes :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ou nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des déchets industriels banals seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

**ARTICLE 1AUe 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules se fera toujours en dehors des voies publiques.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte devront être traitées en espaces verts.

**ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les plantations devront correspondre à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document.

Les espaces libres à usage privatif, (hors voirie, stationnement, aires de manœuvres et de livraison...) devront couvrir une superficie minimale de 20% de la superficie de chaque lot et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être traités à raison d'un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup>, les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

**CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU****SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit de zones non équipées actuellement, réservées pour une urbanisation future à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une procédure de modification du présent document d'urbanisme.

**ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

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

Les bâtiments et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 2AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU 5 -- SUPERFICIES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait.

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

Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite urbaine d'habitat, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> peuvent être implantés à 1mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

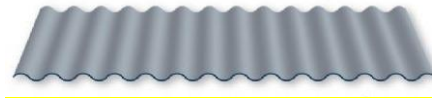
Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la proximité des zones d'habitat, et s'intégrer dans l'environnement.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règles concernant les clôtures pour les équipements d'intérêt collectifs.

### **Annexes et extensions**

A l'exception de l'utilisation des matériaux verriers ou translucides (vérandas...), elles seront réalisées dans des tons d'apparence similaire à ceux du bâtiment principal.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit (Cf : Schéma ci-dessous), les bacs acier sont autorisés.



### **ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règles.

Pour les constructions : activités artisanales ou industrielles, etc...

A l'exception des équipements publics, il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de règles.

**TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole.

Cette zone comporte un secteur Aa à protéger en raison de la qualité paysagère du secteur et du caractère humide par endroits.

Le sous-secteur Ai identifie les zones soumises à un risque d'inondations lié à la proximité des stations de relèvement.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

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

Dans la zone A :

- 1 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient sur des parcelles attenantes au corps de ferme ou lui faisant face.
- 3 - Les extensions, travaux et annexes visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes ; sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- 4 - La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants sous réserve que la construction soit édifiée sur la même parcelle et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- 5 - Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics.
- 6 - Le changement de destination des bâtiments agricoles existants(chambre d'hôte, gîtes ruraux, chambres d'étudiants, affectation à de l'habitat à condition de ne pas conduire à la création de plus de deux résidences principales y compris l'existant...) en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural repérés au plan de zonage.
- 7 - Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités ; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.
- 8 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis ; ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

*Par ailleurs*, dans le secteur Ai, sont seuls autorisés :

- Les extensions de constructions existantes, celle-ci devant être limitée à 20m<sup>2</sup> et faire l'objet d'une mise en sécurité par réhausse de l'extension. Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'extension ou de

mise aux normes qui ne pourrait se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux ;

- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre, celle-ci devant faire l'objet d'un rehaussement du premier plancher de 0,70m par rapport au niveau du sol avant aménagement ;
- Les bâtiments agricoles de faible emprise et faisant l'objet d'une mise en sécurité par rehaussement du premier plancher de 0,70m par rapport au niveau du sol avant aménagement ;
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis ; ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

Dans le secteur Aa :

- 1 - La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ;
- 2 - Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ;
- 3 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis ; ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE**

##### **I - Accès automobile**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil .

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m. Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

##### **II - Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

#### **ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

##### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

##### II - Eaux pluviales

1 - Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; sous réserve de l'avis du gestionnaire de réseaux.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur

##### III - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

##### IV - Eaux résiduaires

###### 1 - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

###### 2 - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

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

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum :

- à 20 mètres de la limite d'emprise des voies départementales,
- à 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies,

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées au minimum :

- à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

L'implantation des constructions ne doit en aucun cas causer de gêne à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> peuvent être implantés à 1mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres hormis contraintes techniques justifiées et bâtiments de faible emprise au sol.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée plus combles aménageables.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres au faîtage.

A l'intérieur du couloir électrique, la hauteur des constructions ne peut excéder 8m.

Toutefois, si le projet dépasse cette hauteur, le gestionnaire des services de distribution de l'électricité doit être consulté.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES****1- Principe général**

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

**2- Dispositions particulières**

Sont notamment interdits:

-l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...). Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction. Le bois est autorisé ainsi que tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.

- les imitations de matériaux naturels telles que fausses brique, faux pans de bois

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

Pour les constructions agricoles sont interdits:

\_les couleurs devront être choisies de manière à assurer une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement proche. Elles seront de préférence de couleur sombre.

Toitures :

\_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45°; toutefois un angle inférieur à 30° est autorisé en élément de toiture architectural.

\_L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables est autorisée. Dans ce cadre, des pentes différentes peuvent être admises.

-l'installation de systèmes solaires domestiques est autorisée, ainsi que les toitures terrasses, végétalisées ou de rétention d'eau pluviale.

Les postes électriques devront être intégrés à l'environnement.

**ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les bâtiments et installations agricoles devront être intégrer à l'environnement par des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales repris dans la liste annexée.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages. Le sous-secteur Ni identifie les zones soumises à un risque d'inondations lié à la proximité des stations de relèvement.

Cette zone comprend des secteurs :

\_Nb destiné à accueillir les bâtiments et équipements destinés au fonctionnement de la station d'épuration des eaux par lagunage.

\_Nh reprenant l'habitat isolé dans la plaine agricole. Le sous-secteur Nhi identifie les zones soumises à un risque d'inondations lié à la proximité des stations de relèvement.

\_Nl réservés au tourisme et aux loisirs en bordure de la cité du Bois Duriez et du terroir de Germinies.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

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

*Dans la zone N :*

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que les travaux hydrauliques ;
- Les équipements publics en rapport avec la zone ou relatifs à la conservation et la mise en valeur de la zone et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;
- La reconstruction après sinistre à l'identique ;
- Les équipements publics de faible importance tels que des postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.

*En sus, dans les secteurs Nb :*

- Les bâtiments et équipements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration des eaux usées par lagunage.
- Les clôtures

*En sus, dans les secteurs Nl :*

- La création d'établissements destinés à recevoir du public en lien avec une activité touristique.
- La création de plans d'eau.

*Dans les secteurs Nh :*

- La reconstruction après sinistre à l'identique ou dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 25m<sup>2</sup> de surface de plancher et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,
- L'extension des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ; ainsi que l'extension de bâtiments liés à l'activité existante, dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
- Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

*Dans le secteur Nhi, sont seuls autorisés :*

- L'extension des constructions existantes, celle-ci devant être limitée à 20m<sup>2</sup> et faire l'objet d'une mise en sécurité par rehausse de l'extension ;
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre, celles-ci devant faire l'objet d'un rehaussement du premier plancher de 0,70m par rapport au niveau du sol avant aménagement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que les travaux hydrauliques.

*Dans les secteurs Ni, sont seuls autorisés :*

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que les travaux hydrauliques ;
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre, celle-ci devant faire l'objet d'un rehaussement du premier plancher de 0,70m par rapport au niveau du sol avant aménagement.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE**

##### **I - Accès automobile**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des



caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

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

## II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

#### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### II - Eaux pluviales

1 - Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; sous réserve de l'avis du gestionnaire de réseaux.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur

#### III - Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

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

*Par rapport aux voies de desserte :*

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies.

*Par rapport aux cours d'eau :*

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la crête de la berge des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Les extensions peuvent se réaliser dans le prolongement du bâti existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> peuvent être implantés à 1mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur est inférieure à 3m et de faible volume.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 8mètres mesurés à l'égout de la toiture. Cette limite est portée à 15mètres dans le secteur NI.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### 1- Principe général

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Sont interdits :

\_ L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...). Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction. Le bois est autorisé ainsi que tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.

\_les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

\_l'emploi de matériaux de récupération de type tôles ondulées acier.

##### 1- Dispositions particulières

Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :

\_les couleurs devront être choisies de manière à assurer une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement proche. Elles seront de préférence de couleur sombre.

Clôtures :

\_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.

\_les clôtures sur les autres limites séparatives ne peuvent comporter qu'une plaque béton utilisée comme mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie.

\_les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

\_les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul peuvent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.6m, et dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2m.

\_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur.

Toitures :

\_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45 ; toutefois un angle inférieur à 30° est autorisé en élément de toiture architectural.

-L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables est autorisée. Dans ce cadre, des pentes différentes peuvent être admises.

-l'installation de systèmes solaires domestiques est autorisée, ainsi que les toitures terrasses, végétalisées ou de rétention d'eau pluviale.

Les postes électriques devront être intégrés à l'environnement.

#### **ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement découvertes doivent être intégrées à l'environnement et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation. Elles devront être plantées par des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document.

#### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

# ANNEXES

## ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

### Arbres

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

### Arbustes

Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Merisier à grappe	<i>Prunus padus</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>