

Département du NORD

Commune d'AUCHY - les - ORCHIES

Plan
Local
d' Urbanisme

REGLEMENT

Pièce n°3

SOMMAIRE

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE ET AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : règlement de la zone UA

Chapitre 2 : règlement de la zone 1 AUh

Chapitre 3 : règlement de la zone 2 AUe

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre 1 : règlement de la zone A

Chapitre 2 : règlement de la zone N

ANNEXES

Lexique

Note de recommandations relatives aux risques archéologiques

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Auchy-les-Orchies.

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

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21, rappelés ci-après :

ARTICLE R.111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

DECRET N°86-192 DU 5 FEVRIER 1986

Le préfet doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document.

ARTICLE R 111-4

Le permis de construire peut être refusé 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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité 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 la moindre.

ARTICLE R 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve 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.

ARTICLE R 111.15

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22".

ARTICLE R 111.21

"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) Aux termes de l'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation".

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements;
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les zones d'aménagement différé (ZAD),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres d'agglomération nouvelle,
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de déclaration d'utilité publique
- les projets d'intérêt général.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. d'Auchy-les-Orchies est divisé en une zone urbaine (zone UA), des zones à urbaniser (dites zones 1 AUh et 2 AUe), une zone agricole (dite zone A) et une zone N. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.123.9 et R.123.32 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130.1 du C.U).

Zonage

- 1) La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II est la zone UA.

- 2) Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AUh, 2 AUe, A et N.

- 3) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

- 4) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

ARTICLE 4-ADAPTATION MINEURE

Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont accordées après avis motivé du Maire, dans les conditions fixées par les articles R 421-15, R 421-18 et R 421-29 du Code de l'Urbanisme. Elles ne peuvent s'appliquer qu'aux articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones.

ARTICLE 5-DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

L'ensemble des dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, ouvrages ou installations publics ou privés ayant une vocation à caractère public ou de service public (production d'énergie, télécommunications,...).

AUTORISATION DE CONSTRUIRE POUR BATIMENT NON CONFORME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

EMPLACEMENTS RESERVES

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT APRES SINISTRE

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de reconstruction à l'identique ou assimilé.

EQUIPEMENTS PUBLICS

En toutes zones, le terme " équipements publics " concerne les constructions qui assurent le service du public : en particulier, mairie, établissements scolaires, centre aéré, équipements sportifs, culturels, cultuels et les équipements privés à caractère scolaire, sportif ou médical.

ESPACES BOISES CLASSES

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

EDIFICATION DE CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du code de l'urbanisme).

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2. du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE URBAINE

ET AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique à la zone urbaine et aux zones à urbaniser du PLU :

- **UA** : zone urbaine existante.
- **1 AUh** : zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation (habitat) dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.
- **2 AUe** : zone naturelle non équipée, susceptible d'être urbanisée (activités) dans l'avenir (après modification du P.L.U.)

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces, de services et de bureaux. Elle comprend le bourg d'Auchy-les-Orchies et les différents hameaux (la Froidure, le Hem, la Planque, Deregnaucourt et le Rossignol).

Elle comporte également un secteur UAa destiné à accueillir des équipements sportifs, socio-culturels ou de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun ainsi que des abris de jardin,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les campings et caravanings,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

ARTICLE UA -2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

Sont admis dans le secteur UAa uniquement :

- les équipements sportifs, socio-culturels ou de loisirs.

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA - 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès directs sur la RD 549 sont interdits.

2- Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites, lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

En cas d'élargissement ou de création d'une voie privée ou d'un accès à la voie publique vers la zone A, la largeur minimum doit être de 6 mètres.

Pour les bâtiments publics ou parapublics à l'usage social ou scolaire, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

ARTICLE UA -4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Alimentation en eau industrielle

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.

3 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

ARTICLE UA -5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement (limite d'emprise publique) ou de la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement) d'au moins 5 mètres.

Dans le cas de "dent creuse", il est imposé de respecter l'alignement de l'une des constructions voisines.

Dans tous les cas :

- * tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement (limite d'emprise publique) ou de la marge de recul qui s'y substitue ;
- * les bâtiments annexes ou garages non accolés à l'habitation et les abris de jardin doivent être implantés dans une bande de 50 mètres à compter de l'alignement (limite d'emprise publique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments ou équipements publics.

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

7.1- Construction en limite séparative

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée, selon les cas, à partir de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue,
- à l'extérieur de cette bande :
 - s'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.
 - lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

7.2- Construction en retrait

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout de toiture et jamais inférieure à trois mètres.

7.3- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments ou équipements publics

ARTICLE UA -8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sur un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

- Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus.

ARTICLE UA -9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

Immeuble à usage principal d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 1 + combles.

Autres constructions, la hauteur maximum des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

ARTICLE UA -11- ASPECT EXTERIEUR

1 – Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ni aux édifices culturels.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les bâtiments agricoles, où se perpétuent des activités agricoles, ne sont pas soumis aux prescriptions ci-dessus mais doivent s'intégrer au mieux au contexte environnant.

Les garages en sous-sol sont interdits.

2 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 50°.

Les toitures seront recouvertes de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. La tuile ou les matériaux d'aspect similaire à la tuile sont recommandés.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et aux exigences de « l'architecture écologique » notamment pour l'utilisation de toitures terrasses.

3- Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. La brique ou les matériaux d'aspect similaire à la brique sont recommandés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques, creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures sur rue.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les enduits et toitures de couleur vive sont interdits.

4- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur sera fonction de l'environnement immédiat auquel la clôture se raccorde. La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures en plaques de béton plein sont interdites en bordure des voies. Les haies de thuyas sont interdites en bordure des voies.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

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.

5- Annexes - abris de jardin

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et les teintes sombres sont recommandés. Les toits en bardeaux bitumeux verts sont autorisés.

6- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques dont au moins une dimension dépasse un mètre sont soumises à réglementation et devront être intégrées de manière cohérente à l'architecture. Leur couleur doit être en harmonie avec le support.

Les menuiseries, volets et contrevents seront de préférence en bois.

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère du village : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

ARTICLE UA -12- STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation initiale reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain, lui appartenant, situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, y compris le garage.
- Pour la construction de locaux industriels, commerciaux ou à usage de bureaux et de services, il sera aménagé 1 place par tranche de 60 m² de SHON de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier et leurs annexes, les restaurants, les salles de spectacles..., il sera aménagé:
 - Une place par chambre d'hôtel,
 - Une place pour 10 m² de salle à manger de restaurant, de salle de jeux ou de danse,
 - Une place pour 3 sièges de salle de spectacle ou de conférence.

- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées il sera aménagé une place pour trois chambres.

3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de changement de destination, de transformation, d'extension :

- En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher développées hors-oeuvre nettes créées.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée développée hors-oeuvre nette, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UA -13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. La marge de reculement prévue à l'article UA6 ci-dessus sera traitée en jardin. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE 1 AUh

La zone 1 AUh, située rue Victor Fichelle, est destinée à l'habitat. Actuellement non équipée, elle doit permettre l'extension de la commune sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées) sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Afin de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, cette zone est assortie d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement.

Un sous-secteur 1 AUh1 présente des règles d'implantation particulières par rapport aux limites séparatives : la mitoyenneté est autorisée sur un côté.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AUh-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

ARTICLE 1 AUh - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans une opération portant sur au moins 1 hectare. En cas de réalisation d'opérations successives, le plan d'aménagement des premières opérations devra prendre en compte la réalisation future de la totalité de la zone et donc permettre la continuité de la voirie.

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.

Il devra prendre en compte les prescriptions particulières mentionnées sur le plan de zonage et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (accès, principe de cheminement piéton à réaliser).

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation et leurs annexes à condition que le plan d'aménagement soit conforme aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le PADD,
- les constructions de bureau à condition qu'ils soient l'accessoire d'une maison d'habitation et qu'ils n'apportent aucune gêne au cadre de l'opération

- Les installations et travaux divers suivants, au sens de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme :

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUh – 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2- Voirie

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

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 9 mètres

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1 AUh – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales excepté si l'opération prévoit la mise en place de techniques alternatives (infiltration sur la parcelle, noues, bassin de rétention...).

4- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire.

Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.

ARTICLE 1 AUh – 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- implantation en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
- les marges de recul seront traitées selon les dispositions des articles 1 AU 11 (clôtures) et 1 AU 13 (plantations)

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3,50 mètres.

Dans le secteur 1 AUh1, l'implantation sur une des limites séparatives est autorisée.

ARTICLE 1 AUh – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1 AUh – 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

ARTICLE 1 AUh – 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Maison individuelle d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 1 + combles.

ARTICLE 1 AUh – 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions doivent comporter de préférence une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente principale sera comprise entre 30° et 50°. Dans le cas de la construction de garages ou d'annexes une pente de toit inférieure peut être autorisée.

Les toitures seront recouvertes de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. La tuile ou les matériaux d'aspect similaire à la tuile sont recommandés.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et aux exigences de « l'architecture écologique » notamment pour l'utilisation de toitures terrasses.

2- Ouvrages en saillie

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées de ventilation, sorties de secours mais aussi balcons, vérandas, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées seront traités en harmonie avec le bâtiment dans son ensemble.

L'aspect et la couleur des vérandas et annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale à laquelle elles s'intègrent.

3 – Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. La brique ou les matériaux d'aspect similaire à la brique sont recommandés.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.

4- Annexes - Abris de jardin

Les annexes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts sont autorisés.

5- clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Dans tous les cas, les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

a) Sur la voie publique la clôture doit de préférence être constituée, d'une haie bocagère (avec des arbustes d'essence régionale) ou par un mur en brique ou en maçonnerie (recouvert d'un enduit) de 0 mètre 80 au maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. En bordure des voies, la hauteur de la clôture n'excèdera pas 1 mètre 50.

b) sur les limites séparatives de propriété, s'il est réalisé des clôtures, elles seront constituées :

- soit de murs de maçonnerie ou de briques de même aspect que la construction principale,
- soit de haies bocagères adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé,

En limite séparative, la hauteur est limitée à 2 mètres.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE 1 AUh – 12 -STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour satisfaire ses obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction (hors garage) est le suivant :

- maison individuelle : 2 emplacements
- bureaux : 1 emplacement pour 20 m²

ARTICLE 1 AUh – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Sans objet.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

La marge de recul prévue à l'article 1 AU h6 ci-dessus sera traitée en jardin.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUh – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE 2 AUE

La zone 2 AUe est une zone non équipée, susceptible d'être urbanisée afin d'accueillir des activités économiques dans l'avenir. Cette zone est actuellement inconstructible, son urbanisation ne pourra se faire qu'après modification du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AUE -1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

ARTICLE 2 AUe -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUe -3- ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2 AUe -4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2 AUe -5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 2 AUe -9- EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2 AUe -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AUe -11- ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 2 AUe -12- STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2 AUe -13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUe -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES ET

NATURELLES

Le présent titre s'applique à la zone agricole et aux zones naturelles du PLU :

- **A** : zone agricole,
- **N** : secteurs bâtis en zone agricole,

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A est une zone vouée à la protection de l'économie agricole. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait liée directement à l'agriculture n'est autorisée.

Les secteurs Ar correspondent au périmètre de protection rapprochée des trois captages situés sur le territoire communal. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral du 8/09/1981 (cf liste des servitudes) fixe les occupations et utilisations du sol interdites ou réglementées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées (R.123-7).

Périmètres de captage :

Dans les secteurs Ar, pour les autorisations ou occupations du sol se référer à l'arrêté préfectoral du 8/09/1981.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et conformément au schéma directeur d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés sur un terrain devront viser à la limitation des débits évacués selon les normes en vigueur.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, un recul de 40 mètres est imposé par rapport à l'axe de l'autoroute A23.

Un recul de 30 mètres est imposé par rapport à l'axe des RD.

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

Toute construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives du terrain est autorisée. En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 4 mètres.

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

Lorsque deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une marge de recul au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne peut excéder R + 1 + combles.
Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtuage sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE N

Les zones N correspondent aux secteurs bâtis en zone agricole. Afin de protéger l'espace agricole, seuls sont autorisés dans ces zones l'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

Le secteur Nr est compris dans le périmètre de protection rapprochée d'un des trois captages situés sur le territoire communal.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N -1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N-2.

ARTICLE N -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

- la réhabilitation des bâtiments existants dans le respect rigoureux de la qualité architecturale des bâtiments,
- le changement de destination si la nouvelle destination n'entraîne pas le renforcement des réseaux existants,
- la reconstruction après sinistre dans la limite de 170 m² de SHON.,
- l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.

Dans le secteur Nr :

- la réhabilitation des bâtiments existants dans le respect rigoureux de la qualité architecturale des bâtiments,
- le changement d'affectation si la nouvelle destination n'entraîne pas le renforcement des réseaux existants,
- la reconstruction après sinistre dans la limite de 170 m² de SHON,
- l'extension des bâtiments existants dans la limite de 100 m² de SHON supplémentaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N – 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

ARTICLE N – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et conformément au schéma directeur d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE N – 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

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

Aucune construction sur les limites séparatives n'est admise. Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 4 mètres.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera obligatoirement une distance de 4 mètres.

ARTICLE N – 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N – 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas d'extension ou de reconstruction, la hauteur est limitée à R + 1 + combles.

ARTICLE N – 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE N – 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

ARTICLE N – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1) *Espaces boisés classés*

Sans objet.

2) *Plantations existantes*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces indigènes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXES

Lexique

Note de recommandation relative aux risques archéologiques

ANNEXE 1

LEXIQUE

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'est possible de l'utiliser en référence à l'article 6 que dans la mesure où la règle s'applique à des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'article 6 réglemente l'implantation des constructions soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol)

Le C.O.S est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Article R.112.2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

Circulaire n°77 170 du 28 novembre 1977

Cette circulaire explicite l'article R.112.2 précité et fixe certaines modalités d'application du texte notamment en matière des déductions possibles de la surface brute.

Exemple de calcul du COS :

Construction dont la surface hors-oeuvre brute est égale à 250 mètres carrés et comprenant un garage en rez-de-chaussée d'une surface de 38 mètres carrés, des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre d'une surface de 42 mètres carrés, une cave et une chaufferie situées en sous-sol d'une surface de 20 mètres carrés. La surface hors-oeuvre nette de cette construction est donc :

$$250 - (38 + 42 + 20) = 150 \text{ m}^2$$

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édifée est de 500 m², le coefficient d'Occupation du Sol sera $150/500 = 0,30$

Dent creuse

Il s'agit d'une parcelle répondant aux conditions suivantes :

- elle est dépourvue de constructions,
- elle est bordée de constructions implantées sur les limites mitoyennes
- l'application du règlement y interdit toute construction ou rend impossible l'édification d'une construction viable,
- son remembrement avec une unité foncière voisine n'est pas envisageable dans un délai rapproché,
- l'absence de constructions est nuisible à l'aspect du quartier ou à l'ensemble urbain dans lequel elle est comprise.

Droit du terrain

L'article L.332.15 du Code de l'Urbanisme fait référence à la notion de droit du terrain, il est défini par le Ministère de l'Équipement comme l'espace situé sur le domaine public (ou en parties communes dans le cas des lotissements), de part et d'autre de la chaussée, limité par façade de la parcelle de terrain.

Emplacement réservé

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L 123-9 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation saisi, soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification ou de la révision dudit plan instituant l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L. 13.10 et L. 13.11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable aux propriétaires comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Espaces boisés classés

Article L 130.1 du code de l'urbanisme

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la Loi n° 63.810 du 6 août 1963 ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après visa du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Consulter la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, modifiée par la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976.

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, atelier, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans "la nomenclature des installations classées" résultant du décret du 20 mai 1953 modifié (cette nomenclature peut être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisantes est accordée par le Préfet après enquête publique, avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Installations et travaux divers (art. R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les installations et travaux divers sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Ces installations et travaux divers comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R443-7 (stationnement de caravanes).
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Lotissement

Opération d'aménagement qui consiste en une division foncière. Une division devient un lotissement dès qu'il y a trois terrains issus de l'unité foncière antérieure, excepté dans le cadre d'un partage familial où 4 lots peuvent être créés.

S.H.O.B. (Surface Hors Oeuvre Brute).

La Surface Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette).

La Surface Hors Oeuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Oeuvre Brute de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, ou dont la hauteur disponible est inférieure à 1,80m.
- des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggia, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement de véhicules,
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.

Unité foncière

L'unité foncière désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Si une propriété foncière est traversée par une voie ou cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières. La notion d'unité foncière recouvre la même notion que celle de terrain, laquelle concerne aussi bien les propriétés bâties que les terrains nus.

ANNEXE 2

Note de recommandations relatives aux risques archéologiques

Adresse où s'adresser en cas de découvertes de vestiges archéologiques :

- **Direction des Antiquités Historiques Nord - Pas de Calais**
Ferme Saint Sauveur- BP 51
59 651 Villeneuve d'A. Cedex

LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941

portant réglementation des fouilles archéologiques (validée par ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945) modifiée par décrets n°s 64-357 et 64-358 du 23 avril 1964 et ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 (J.O. des 15 octobre 1941, 14 septembre 1945, 25 avril 1964 et 24 octobre 1958)

TITRE PREMIER

De la surveillance des fouilles par l'Etat

ARTICLE PREMIER

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet des recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir, au préalable, obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée au Ministère des Affaires Culturelles. Elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans les deux mois qui suivent cette demande et après avis du Conseil supérieur de la recherche archéologique, le Ministre des Affaires Culturelles accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller ; il fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être effectuées.

TITRE II

Exécution des fouilles par l'Etat

ARTICLE 9

L'Etat est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception toutefois, des terrains attenants à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes.

A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par un arrêté du Ministre des Affaires Culturelles qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

Cette occupation est ordonnée par un arrêté préfectoral qui détermine l'étendue des terrains à occuper ainsi que la date et la durée probable de l'occupation. La durée peut être prolongée en cas de nécessité par nouveaux arrêtés sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

TITRE III

Des découvertes fortuites

ARTICLE 14

Lorsque par suite de travaux, ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts, sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

F. Permis de construire sur un site ou un terrain renfermant des vestiges archéologiques

*R. 111.3.2 (Décret n° 77.755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques.

LOI N° 80.532 du 15 juillet 1980

relative à la protection des collections publiques
contre les actes de malveillance (J.O. du 16 juillet 1980)

L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ont adopté,

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE promulgue la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER

Le titre du paragraphe 6 de la section IV du chapitre IV du titre 1er du livre III du Code Pénal est modifié ainsi qu'il suit :

“paragraphe 6. Dégradation de monuments et d'objets d'intérêt public.”

ARTICLE 2

L'article 257 du Code Pénal est remplacé par les articles 257, 257-1 et 257-2 suivants :

* Art.257. - Quiconque aura intentionnellement détruit, abattu, mutilé ou dégradé des monuments, statues et autres objets destinés à l'utilité ou à la décoration publique, et élevés par l'autorité publique ou avec son autorisation, sera puni d'un emprisonnement d'un mois à deux ans et d'une amende de 500 F à 30.000 F.

* Art.257 -1 - Sera puni des peines portées à l'article 257 quiconque aura intentionnellement :

* - soit détruit, abattu, mutilé ou dégradé un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit ;

* - soit détruit, mutilé, dégradé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques ;

* - soit détruit mutilé ou dégradé une épave maritime présentant un intérêt archéologique, historique ou artistique ou tout autre objet en provenant.