

Commune de DELETTES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES Page 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE UD Page 9

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU Page 20

ZONE 2AU Page 28

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A Page 31

ZONE N Page 37

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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.

- ZONE UD : zone urbaine mixte de moyenne densité à vocation d'habitat et de services comprenant :
- un secteur UDH : reprenant le cimetière existant en périphérie du village centre.

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

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 NH : reprenant l'habitat isolé en plaine agricole

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions des zones AU dans le TITRE III, A et N dans le TITRE IV du présent règlement.

Les dispositions communes aux zones urbaines et naturelles sont récapitulées dans le TITRE V.

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).

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre sont repérés suivant la légende figurant au règlement graphique.

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 à 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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

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

Il s'agit de zones urbaines de densité moyenne correspondant au centre de la commune ainsi qu'aux hameaux de Westrehem, Upen d'Amon et Upen d'Aval. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux équipements publics et aux activités artisanales.

La zone urbaine de Westrehem est susceptible d'avoir connu des mouvements de sols et des effondrements, non datés et non localisés. En l'absence de cartographie des risques et d'études complémentaires, il est conseillé sur ce secteur d'effectuer des sondages de sol et de sous-sol en préalable à toutes constructions.

Cette zone comprend un secteur UDH reprenant le cimetière communal isolé en plaine agricole à proximité du centre bourg.

A l'intérieur de cette zone, des terrains du bassin versant de la Lys Supérieure, repérés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations, sont susceptibles d'être inondés (il convient de se référer au plan de prévention des risques d'inondations PPRI).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Le stationnement isolé de caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme ».
- 3 - La création d'établissements à usage d'activités industrielles incompatibles en zone urbaine.
- 4 - La création d'exploitation agricole et bâtiments d'élevage à l'exception des sièges administratifs. (ainsi que la transformation de bâtiments de stockage en bâtiments d'élevage).
- 5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- 6 - 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
- 7 - Les constructions qui par leur nature, leur volume, leur importance, leur situation ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier d'habitation concerné.
- 8 - Les batteries de garages sont interdites.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

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.

2 - Les établissements à usage d'activité artisanales, commerciales ou de services, comportant ou non des installations classées, soumises à déclaration, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations service, chaufferies collectives,...

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

3 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;

b) que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;

c) que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

4 - La création de campings à la ferme, gîtes ruraux, auberges de jeunesse, à condition qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 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.

Les caractéristiques des accès et voiries 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 UD 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 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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, peut être 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 UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain, d'une superficie suffisante pour permettre un assainissement de type individuel, dont le principe est accepté par les services techniques correspondants.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

1) par rapport aux voies de circulation

- soit à l'alignement moyen des constructions existantes,

- soit avec une marge de recul comprise entre :

- 10m et 20m par rapport à la limite d'emprise de la RD157.
- 5m et 15m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

2) par rapport au cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau et en particulier des berges de la Lys.

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

ARTICLE UD 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.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des reculs minimums imposés à l'article 6 les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) 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;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m au droit de la limite séparative.

Les baies et vues directes sont interdites en limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

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 ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 2.5m.

ARTICLE UD 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 2 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Un coefficient d'emprise au sol est fixé au maximum à 40%.

ARTICLE UD 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 ($H \leq L$).

II - Hauteur absolue

Les constructions à usage d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée R+1+C aménageables.

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation ne peut excéder 10m au faitage.

Lorsque l'emprise de la construction se situe en dessous du niveau de la route (pente supérieure à 10%), le rez-de-chaussée des constructions devra être rehaussé, de manière à être au même niveau que la chaussée.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1) Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

_ l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

_ 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.

2) Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

_ les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

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

_ les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement

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 peuvent comporter une plaque béton utilisée comme mur bahut.

_ 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 doivent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.5m.

_ 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°.

_ les toitures des constructions à usage autre que d'habitation peuvent comporter un angle inférieur à 30°.

3) Recommandations

_les couleurs des bâtiments d'activités, de stockage ou leurs annexes seront traitées de préférence de couleur sombre. Les tons vifs seront soumis à l'avis du Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE REALISER DES 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 deux places de stationnement par logement.

b) Il est exigé en outre au moins deux places de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations groupées.

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

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

ARTICLE UD 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Obligation de planter

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

2 - Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et feront l'objet d'un aménagement paysager.

3 - La construction de bâtiments à usage d'activité - 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 doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

6 - La hauteur des haies sur rue ou dans la marge de recul ne pourra dépasser 1.5 mètres.

7 - La hauteur des haies en limites séparatives ne pourra dépasser 2 mètres.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 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.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 2 - 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.

A l'intérieur de cette zone, des terrains du bassin versant de la Lys Supérieure, repérés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations, sont susceptibles d'être inondés (il convient de se référer au plan de prévention des risques d'inondations PPRI).

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

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que le stationnement isolé de caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme ».
- 3 - La création d'établissements à usage d'activités industrielles.
- 4 - La création d'exploitation agricole et bâtiments d'élevage.
- 5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- 6 - 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
- 7 - Les constructions qui par leur nature, leur volume, leur importance, leur situation ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier d'habitation concerné.
- 8 - Les batteries de garages sont interdites.

ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1 - Par anticipation sur l'urbanisation future :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes:
 - 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.
 - sous forme d'opérations d'ensemble et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ;

- b) Les constructions à usage de commerces, d'activités non classées 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 établissements à usage d'activité comportant des installations classées , soumise à déclaration, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 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.

Les caractéristiques des accès et voiries 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 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 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Des techniques alternatives seront à privilégier suivant les possibilités du sol et du sous sol.

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

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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, peut être 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 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

1) par rapport aux voies de circulation

- soit à l'alignement moyen des constructions existantes,

- soit avec une marge de recul comprise entre :

- 10m et 20m par rapport à la limite d'emprise de la RD157.
- 5m et 15m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

2) par rapport au cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau et en particulier des berges de la Lys.

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

ARTICLE 1AU 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.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, ou des reculs minimums imposés à l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) 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;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m au droit de la limite séparative.

Les baies et vues directes sont interdites en limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

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 ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 2.5m.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 2 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Un coefficient d'emprise au sol est fixé au maximum à 40%.

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 ($H \leq L$).

II - Hauteur absolue

Les constructions à usage d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée R+1+C aménageables.

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation ne peut excéder 10m au faitage.

Lorsque l'emprise de la construction se situe en dessous du niveau de la route (pente supérieure à 10%), le rez-de-chaussée des constructions devra être rehaussé, de manière à être au même niveau que la chaussée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1) Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- _ l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- _ 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.

2) Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

_ les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

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

_ les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement

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 peuvent comporter une plaque béton utilisée comme mur bahut.

_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 doivent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.5m.

_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°.

_les toitures des constructions à usage autre que d'habitation peuvent comporter un angle inférieur à 30°.

3) Recommandations

_les couleurs des bâtiments d'activités, de stockage ou leurs annexes seront traitées de préférence de couleur sombre. Les tons vifs seront soumis à l'avis du Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES 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 deux places de stationnement par logement.

b) Il est exigé en outre au moins deux places de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations groupées.

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

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 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Obligation de planter

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

2 - Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et feront l'objet d'un aménagement paysager.

3 - La construction de bâtiments à usage d'activité - 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 doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

6 - La hauteur des haies sur rue ou dans la marge de recul ne pourra dépasser 1.5 mètres.

7 - La hauteur des haies en limites séparatives ne pourra dépasser 2 mètres.

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 3 - 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.

A l'intérieur de cette zone, des terrains du bassin versant de la Lys Supérieure, repérés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations, sont susceptibles d'être inondés (il convient de se référer au plan de prévention des risques d'inondations PPRI).

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 ADMISES

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

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 - CARACTERISTIQUES 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 une marge de recul.

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.

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.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

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 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

Cette zone naturelle doit, en raison de l'importance de l'activité agricole, rester affectée à la culture et à l'élevage.

A l'intérieur de cette zone, des terrains du bassin versant de la Lys Supérieure, repérés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations, sont susceptibles d'être inondés (il convient de se référer au plan de prévention des risques d'inondations PPRI).

Cette zone est concernée par les périmètres de protection de captage de Thérrouanne. L'arrête préfectoral qui délimite les périmètres de protection de captage réduit de manière importante les possibilités d'utilisation du sol. Toute construction dans ce secteur nécessitera de se reporter aux dispositions de cet arrêté.

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 ADMISES

- 1 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.
- 3 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.
- 4 - La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants dans une limite de 150m² de SHON.
- 5 - les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- 6 - Le changement de destination des bâtiments agricoles existants, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural repérés au plan de zonage et dont les gabarits correspondent à l'habitat traditionnel de la commune repris dans la zone UD. Cet aménagement doit répondre aux prescriptions d'assainissement fixées par les services compétents.

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 obtenu par application de l'article 682 du Code Civil .

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

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 A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Alimentation en eau potable

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

II - Desserte en eau

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

III - Assainissement

A - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

2 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation. Dans ce cas, le permis de construire des

constructions à usage d'habitation ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m².

B - Eaux usées

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

C - Eaux résiduaires

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 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, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

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

- avec un recul de 75m par rapport à l'axe de la RD341 conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
- à 30 mètres de la limite d'emprise de la RD157,
- à 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies,

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

1) par rapport aux voies de circulation

- avec un recul de 75m par rapport à l'axe de la RD341 conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
- soit à l'alignement moyen des constructions existantes,
- soit avec une marge de recul comprise entre :
 - 10m et 20m par rapport à la limite d'emprise de la RD157.
 - 5m et 15m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

2) par rapport au cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau et en particulier des berges de la Lys.

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

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

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 la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Les dépôts, bâtiments et installations agricoles doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites des zones à vocation principale d'habitat.

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.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres, sauf contraintes techniques.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée R+1+C aménageables.

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation ne peut excéder 10m au faîtage.

Lorsque l'emprise de la construction se situe en dessous du niveau de la route (pente supérieure à 10%), le rez-de-chaussée des constructions devra être rehaussé, de manière à être au même niveau que la chaussée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES 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 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que les silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales .

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 5 - 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.

Un secteur NH reprend l'habitat isolé dans la plaine agricole.

A l'intérieur de cette zone, des terrains du bassin versant de la Lys Supérieure, repérés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations, sont susceptibles d'être inondés (il convient de se référer au plan de prévention des risques d'inondations PPRI).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toutes nouvelles occupations des sols autres que celles prévues à l'article N2
- toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, service, ou d'activités autres que celles prévues à l'article N2,

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les équipements et constructions 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.

En secteur NH :

- 1 - Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 19m² de SHOB et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,

2 - La création de pièces supplémentaires à 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, dans la limite de 150m² de SHON.

3 - La reconstruction de bâtiments vétustes, inadaptés à une extension, ou rendue nécessaire par l'économie générale de la construction, dans la limite de 150m² de SHON.

4 - Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes dans la limite de 150m² de SHON.

5 - La construction de dépendances ou annexes sur l'unité foncière dans le respect de l'article N 9 - emprise au sol.

6 - Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants, ainsi que la transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat traditionnel, etc... dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

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.

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 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires . Ces dispositifs doivent être adaptés aux caractéristiques du terrain.

3 - Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être conçus de manière à être raccordés.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les cours d'eau, etc ... est interdite.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- 1) par rapport à l'axe de la RD341
 - avec un recul de 75m conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
- 2) par rapport aux autres voies de circulation
 - soit à l'alignement moyen des constructions existantes,
 - soit avec une marge de recul comprise entre :
 - 10m et 20m par rapport à la limite d'emprise de la RD157.
 - 5m et 15m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

3) par rapport au cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau et en particulier des berges de la Lys.

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

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

Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone 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 ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

L'implantation en limite séparative n'est possible que :

- a) 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;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m au droit de la limite séparative.

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.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 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 ($H \leq L$).

II - Hauteur absolue

Les constructions à usage d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée R+1+C aménageables.

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation ne peut excéder 10m au faîtage.

Lorsque l'emprise de la construction se situe en dessous du niveau de la route (pente supérieure à 10%), le rez-de-chaussée des constructions devra être rehaussé, de manière à être au même niveau que la chaussée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1) Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- _ l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- _ 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.

2) Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

- _ les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

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

- _ les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement

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 peuvent comporter une plaque béton utilisée comme mur bahut.

_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 doivent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.5m.

_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°.

_les toitures des constructions à usage autre que d'habitation peuvent comporter un angle inférieur à 30°.

3) Recommandations

_les couleurs des bâtiments d'activités , de stockage ou leurs annexes seront traitées de préférence de couleur sombre. Les tons vifs seront soumis à l'avis du Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES 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 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

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

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

3 - Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et feront l'objet d'un aménagement paysager.

4 - La construction de bâtiments à usage d'activité - 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.

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

6 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

7 - La hauteur des haies sur rue ou dans la marge de recul ne pourra dépasser 1.5 mètres.

8 - La hauteur des haies en limites séparatives ne pourra dépasser 2 mètres.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 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.

TITRE 5

MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES URBAINES, AGRICOLES ET NATURELLES

SECTION I

MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

A - EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS

1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité ou d'en réduire les risques, sans en changer sensiblement l'importance.

Dans les cas susvisés, le Coefficient d'Occupation des Sols résulte de l'application des prescriptions de l'article 3 à 13 du règlement de zone concerné.

B - RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut, par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 2, être autorisée dans la limite de celle existant avant le sinistre. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

SECTION II

MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE

ARTICLES 1 ET 2 - CONSTRUCTIONS INTERDITES OU ADMISES SOUS RESERVE DE RESPECTER DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurés au PLU soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- . des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie.
- . des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public.
- . des extensions mesurées des bâtiments préexistants.
- . des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

B - AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des article 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve :

- . qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisé dans la zone concernée,
- . et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 1 dudit règlement.

C - INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention : les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

D - OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaire au fonctionnement des services publics.

E - CARRIERES - ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE - DEPOTS DE VIELLES FERRAILLES - VEHICULES DESAFFECTES - DECHETS ET ORDURES

Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes de celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, quelles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant ces animaux, dépôts, ne sont interdits à l'article 1 (sauf lorsqu'est utilisée la formule "interdiction de tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol"), et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 2, que si les dispositions de ces articles 1 et 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

F - INTERDICTION DE TOUT MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

L'article 1 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans autre précision, et sauf bien entendu, les conditions particulières éventuellement formulées à l'article 2, elle implique que :

Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- le permis de construire, les lotissements
- les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures et établissements renfermant des animaux)
- les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :
 - parcs d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public
 - aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes
 - affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m2 et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
- les terrains de camping ou de camping et caravaning
- le stationnement de caravanes sur terrains aménagés.

A l'exception :

- . des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone)
- . du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de cinq caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non
- . des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols éventuellement autorisés sous conditions à l'article 2
- . les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Dans les opérations d'aménagement, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ILOTS DE PROPRIETE (encore dits unités foncières) EXISTANTS

Dans les seules zones urbaines, à vocation principale d'habitat, des normes différentes de celles éventuellement fixées à l'article 5 peuvent s'appliquer lorsqu'il s'avère que la construction est possible en respectant les règles prescrites par les autres articles 3 à 14.

Cependant, les normes de dimensions ou de superficies demeurent opposables, lorsqu'elles ont été édictées en vue de susciter un remodelage du tissu urbain ou dans certaines zones de faible densité.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

VOIES PRIVEES

Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - LES RECUS FACULTATIFS SONT ASSIMILES A DES RECUS VOLONTAIRES

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie, mais étant précisé que dans ce dernier cas il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un recul même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé à un recul facultatif). Un recul facultatif ne peut être pris en compte que s'il a pour objet de permettre de respecter pour la construction nouvelle la hauteur moyenne des bâtiments de même destination existant aux alentours immédiats.

B - OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte :

- a) dans la limite d'une hauteur de 2 mètres : les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères
- b) dans la limite d'une largeur de 1 mètre : les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées

c) dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre : les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

C - CONSTRUCTIONS JUMEELES PAR DES GARAGES

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 mètres.

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

A - OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

B - NECESSITES FONCTIONNELLES

Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

A - NECESSITES D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE ET EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS EXISTANTS

Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au PLU, l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants, sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remembrer par exemple).

B - OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Pour les lotissements et les permis groupés, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain objet de l'opération.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A - HAUTEUR RELATIVE

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

a) Obligation de construire en retrait de l'alignement opposé

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement

b) Voies à élargie

Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au PLU qui est prise en compte.

c) Voies privées

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

d) Reculs volontaires

Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants de même destination aux alentours immédiats.

e) Voies en pente

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

f) Constructions entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent

Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau N.G.F. le plus élevé.

g) Constructions à l'angle de deux voies d'inégale largeur

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

h) Pointes de pignon en façade

La différence de niveau H est réduite de 2 mètres lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

i) Nombre entier d'étages droits

La différence de niveau H est réduite de 1 mètre lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

B - HAUTEUR ABSOLUE

j) Nécessités fonctionnelles

Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

C - HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUE

k) Dent creuse

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faitage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

l) Ouvrage de faible emprise

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminées et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour la passe de futures lignes électriques haute tension.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

A - ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIRE A DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

B - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières).

a) Taux de motorisation faible

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

b) Aménagement - Extension de constructions ou établissements existants

S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants et dont la destination n'est pas modifiée lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

c) Changement de destination d'un bâtiment existant

En cas de changement de destination lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

d) Bâtiments sinistrés

Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

e) Activités nécessitant des surfaces d'exposition importants

Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exposition importantes (commerces de meubles - voitures...).

f) Activités occupant une emprise au sol importante et un personnel peu nombreux

Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors œuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

g) Activités n'entraînant qu'un taux de fréquentation faible

Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement manifestement hors de proportion avec les besoins à satisfaire lorsque le taux de fréquentation est faible.

h) Activités entraînant des stationnements de courte durée

Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

i) Stationnement en période creuse

Lorsque le stationnement a lieu en heures creuses notamment la nuit (hôtels, cinémas...).

C - OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT DETERMINEES A PARTIR D'UNE SURFACE HORS ŒUVRE

En pareil cas, sauf dispositions contraires mentionnées à l'article 12 des règlements de zone, il s'agit de la surface hors œuvre nette (cf. ci-après section IV d).

D - EQUIVALENCE ENTRE NOMBRE DE PLACES DE PARKING ET SURFACE A RESERVER AU STATIONNEMENT ET VICE VERSA

Pour l'application des dispositions fixées aux articles 12 des règlements de zone, il est considéré qu'une place de stationnement peut être comptée d'une manière générale pour 25 m² (accès compris).

ARTICLE 13 - SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS

CONDITIONS CLIMATIQUES OU GEOLOGIQUES

Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

BATIMENTS PUBLICS ET EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure ; cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.

Nota

Certaines des modalités du TITRE IV 1 et 2 ci-dessus, peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones ; en pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

SECTION III

RAPPELS D'OBLIGATIONS

A - COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation express délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (article L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

B - CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à autorisation (article L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

C - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public : les parcs d'attractions, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION IV

DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

A - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) occupe sur le terrain.

B - ILOT DE PROPRIETE (ENCORE DIT UNITE FONCIERE)

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

C - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$(C.O.S. = \frac{\text{m}^2 \text{ de plancher hors oeuvre}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}) (1)$$

Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée :

exemple : sur un terrain de 1.000 m² affecté d'un C.O.S. de 0,50, il est possible de construire :

$$1.000 \times 0,50 : 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre (surface nette)}$$

D - SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE BRUTE ET NETTE

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

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

1°) dans certaines limites : (2)

. des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

. des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

. des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2°) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

(1) Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités) le COS peut être exprimé en m2.

(2) Les usagers ont intérêt à ce sujet à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.
