



---

PLU

Commune d'Allennes-les-Marais

---

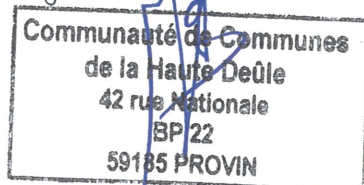
Règlement

Vu pour être annexé à la délibération

Du Conseil Communautaire du **08 JUIN 2017**

Le Président,

Grégory MARQUIER



**URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT**

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

## SOMMAIRE

### TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

### TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 :	règlement de la zone UB.....	p 10
Chapitre 2 :	règlement de la zone UE.....	p 20
Chapitre 3 :	règlement de la zone UP .....	p 26

### TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 :	règlement de la zone 1 AU .....	p 31
Chapitre 2 :	règlement de la zone 2AU .....	p 38

### TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 :	règlement de la zone A.....	p 41
Chapitre 2 :	règlement de la zone N.....	p 49

### ANNEXES

Lexique .....	p 57
Note de recommandations relatives aux risques archéologiques.....	p 59

## **TITRE I - 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 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ALLENES-LES-MARAIS.

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

1) Restent applicables, notwithstanding les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur à la date de modification du PLU pour l'intégration du PIG des Champs captant.

#### ***Article L.111.1-1:***

"Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre, adaptées aux particularités géographiques locales.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

Une directive territoriale d'aménagement peut être modifiée par le représentant de l'Etat dans la région ou, en Corse, par le représentant de l'Etat dans la collectivité territoriale de Corse lorsque la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale de la directive. Le projet de modification est soumis par le représentant de l'Etat dans le département à enquête publique dans les conditions définies par le chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Lorsque la modification ne porte que sur un ou plusieurs, établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou sur une ou plusieurs communes non membres d'un tel établissement public, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements publics ou de ces communes. "

**Article L. 111-4 :**

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

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

**Article L. 111-9 :** "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

**Article L. 111-10 :**

"Lorsque des 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.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

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.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

**Article L. 111-7 :**

"Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement."

2) Demeurent applicables les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.III-1 et suivants et notamment les règles dites "d'ordre public" fixées aux articles R.111-2, R. 111-4, R.III-15 et R.111-21.

**ARTICLE R.111-2**

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

**ARTICLE R. 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**ARTICLE R 111-15**

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

**ARTICLE R 111.21**

"Le projet 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".

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 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L 126.1 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) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.11J-3 du code rural doit être prise en considération  
Article L. 111-3 du Code rural :

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

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. "*

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

6) 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 secteurs sauvegardés,
- 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 PU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU), zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L123-17 et L230-1 et suivants du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L. 130.1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones :  
- UB (UBa-S1,UBa-S2,UBb-S1,UBb-S2,UBc-S1)  
- UE (UE-S1,UE-F2, UE-S2)

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones :  
- 1AUa-S2  
- 2AU-S1

3) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones :

- A (A-E1, A-S1, A-S2)
- N (N-E1, Nc-E1, Nc-F2, Na-E1Na-S1, Na-F2, Na-S2 et Nb-S1)

4) 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.

5) 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 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

#### ARTICLE 5 - PERMIS DE DÉMOLIR

Certaines démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un PLU, en application du 7° de l'article L.123-1.

#### ARTICLE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme,

"Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par, décision motivée, accorder de dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire."

#### *AUTORISATION DE CONSTRUIRE POUR BÂTIMENT 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 BÂTIMENT APRÈS SINISTRE*

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement pourra être accordée.  
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, culturels et les équipements privés à caractère scolaire, sportif ou médical.

### *ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

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 CLÔTURES*

L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité en dehors des cas prévus à l'article R.421-12. Même en l'absence de nécessité de formalité préalable, le règlement du PLU est opposable aux travaux d'édification de clôture.

### *ÉLÉMENTS DU PAYSAGE (LOI PAYSAGE)*

Conformément à l'article R.421-17 d), doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Conformément à l'article R.421-23 h), doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Les éléments de paysage concernés sont reportés sur le plan de zonage (haies, calvaire...)

### *MONUMENTS A PROTEGER (LOI PAYSAGE)*

Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée (l'église, le presbytère, le porche de l'ancienne censé de Layens, l'ancienne gare...). L'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme stipule que doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un PLU, en application du 7° de l'article L.123-1.

### ARTICLE 7 - PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS D'EAU POTABLE

Des secteurs particuliers sont définis sur le territoire communal en fonction de la vulnérabilité de la nappe phréatique et de la nécessité d'assurer sa protection.

Les secteurs affectés d'un indice E1 ou F2 correspondent aux périmètres de protection rapprochée des captages délimités par déclaration d'utilité publique du 25/06/2007.

- le **secteur E1** concerne le périmètre de protection rapprochée de type 1 des forages dits des Ansereuilles sud. La fragilité de la nappe nécessite un contrôle des usages du sol très strict.
- le **secteur F2** correspond au périmètre de protection rapprochée de type 2 des forages dits des Ansereuilles nord. La nappe y est moins fragile vis à vis des pollutions de surface, les possibilités d'usage du sol moins contraignantes.

Les secteurs affectés d'un indice S1 et S2 reprennent les périmètres de protection délimités dans le cadre du projet d'intérêt général (PIG) du 25/06/2007.

- le **secteur S1** correspond à un secteur de très forte vulnérabilité de la nappe, où certaines occupations du sol sont interdites, d'autres réglementées.
- le **secteur S2** est un secteur vulnérable pour la nappe, où certaines occupations du sol sont réglementées.



**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat et pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements d'intérêt public, des activités agricoles compatibles avec un environnement urbain.

Les secteurs UBa, UBb et UBc présentent des règlements particuliers quant aux types d'occupation ou d'utilisation du sols interdits ou admis sous conditions, aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux possibilités d'occupation du sol (C.O.S.)...

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage (bâtiments, murs, haies...) à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-9° du Code de l'Urbanisme.

Les cheminements piétons à conserver sont inscrits aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles 1 à 14 ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

### PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS

Des secteurs particuliers, relatifs à la protection de la ressource en eau des champs captants, ont été délimités. Il s'agit des secteurs repérés par les indices SI et S2 dont les caractéristiques liées au degré de vulnérabilité sont reprises dans l'article 7 des « Dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement. Des prescriptions particulières sont fixées aux articles 1,2, 3 et 4.

### REGLE DE RECIPROCITE SUR L'IMPLANTATION DE BATIMENTS AGRICOLES ET NON AGRICOLES

Des conditions de distance d'implantation des bâtiments sont imposées par l'article L. 111-3 du Code Rural repris à l'article 2 des « Dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

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

### ARTICLE UB.I - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois ;
- les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes pour plus de 3 mois et le stationnement de 2 à 5 caravanes pour plus de 3 mois ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés ;
- l'ouverture de toute carrière ;
- les éoliennes.

Dans les secteurs de protection des champs captants affectés de l'indice "SI", sont en plus interdits :

- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques ;
- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable) ;
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.

## **ARTICLE UB.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés sans conditions particulières :

- les constructions à usage d'habitation ou d'annexé à une habitation, les abris de jardin, les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services et d'équipements collectifs
- les lotissements et opérations groupées
- les constructions à usage agricole

Sont admis sous certaines conditions :

- 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.
- le camping à la ferme sous réserve de réaliser les équipements nécessaires et des rideaux suffisants d'arbres de haute tige. Les différents types de camping-caravanage admis, dans le présent article peuvent être refusés ou admis sous réserve de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou l'exercice des activités agricoles ou à la conservation des milieux naturels.
- Dans les secteurs de protection des champs captants affectés d'un indice "S1", sont autorisées les utilisations et occupations du sol admises dans la zone UB sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

**Dans les secteurs de protection des champs captants affectés d'un indice "S1" ou "S2" sont en plus admis sous conditions :**

- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
  - la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
  - un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel ;
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- Les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

**Dans le secteur de protection des champs captants affecté d'un indice S1, sont également admis :**

- les établissements à usage d'activité comportant des dépôts, aériens d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines, dans la mesure où. les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

**Dans le secteur de protection des champs captants affecté d'un indice S2, sont également admis :**

- les établissements à usage d'activité comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines, dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

**Conditions de constructibilité liées à la longueur de front à rue de l'unité foncière :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une longueur de façade à rue au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, la construction sur des terrains existants dont la longueur de façade à rue est inférieure à 6 mètres est autorisée pour permettre :

- l'édification d'un garage particulier
- la reconstruction de bâtiments existants détruits par sinistre
- la construction ou la reconstruction de bâtiments dans le cas de "dent creuse" telle que définie en annexe.
- l'implantation de constructions liées aux réseaux de distribution (EDF, TELECOM, etc.)

En cas de partage ou de division parcellaire de terrain en vue de la construction, la longueur de façade à rue de chaque terrain résultant de la division doit être au moins égale à 8 mètres.

Ces règles de minimum de front à rue ne s'appliquent pas aux parcelles (2 maximum) situées ou créées en arrière-plan par division et reliées à la voie publique par un chemin d'accès faisant partie intégrante du ou des lots. Toutefois, il devra être possible d'inscrire dans le lot un rectangle de 15 mètres par 20 mètres.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

*1°) Accès*

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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 terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.

Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas, la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La distribution des postes d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

## 2°) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à compter de la voie publique, cette largeur ne peut être inférieure à 5 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile en double sens susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. Dans ce cas, la largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

Rappel : dans les secteurs de protection des champs captants, affectés d'un indice "S1" ou "S2", les nouveaux axes-routiers sont soumis à conditions à l'article 2 du présent règlement.

## **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

### 1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

### 2°) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### 3°) Assainissement

Dans les secteurs de protection des champs captants affectés d'un indice "S1" ou "S2" :

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;

#### a) Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **4°) Distribution EDF-GDF-Télécom-Télédistribution**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain. Il est en outre conseillé la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.

#### **ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article est supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En secteur UBa, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. Les rampes de garage doivent également respecter ce recul.

Dans les secteurs UBb et UBc, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies ou respecter les marges de recul figurant au plan.

Si l'alignement est à moins de 6 mètres de l'axe de la voie, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres à compter dudit axe.

D'autre part, les constructions en retrait de la limite de construction sont autorisées sous réserve que la rupture d'alignement porte sur un front à rue supérieur ou égal à 20 mètres et que l'aménagement proposé ne compromette pas la bonne tenue de la voie ou les espaces libres intérieurs. Dans ce cas, le retrait ne peut être inférieur à 5 mètres. Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si la seconde voie est un chemin non ouvert à la circulation automobile et si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation peut être imposée à partir de celle de l'une des constructions voisines.

En bordure des voiries départementales, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement de la voie.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 1 mètre minimum à compter de l'alignement de ce piétonnier.

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

Dans l'ensemble de la zone, les rampes d'accès aux garages doivent être à la même altitude que l'alignement sur 2 mètres minimum de recul par rapport à cet alignement. Les garages en sous-sol doivent comporter une zone de rétablissement de 3 mètres en dehors du domaine public. La pente maximale d'accès autorisée est de 15%.

Dans toutes les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où :

- a) le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles
- b) le projet ne remet pas en cause plus de la moitié du bâtiment existant et que le rapport entre les surfaces de plancher nouvelle et ancienne n'est pas supérieur à 1,5.

Dans ce cas, le projet devra présenter une architecture soignée compatible avec le milieu environnant.

Lorsque le projet de construction (lotissement ou opération groupée) intéresse un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain d'au moins 2 000 m<sup>2</sup> ayant un front-à-rue de plus de trente mètres, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques ne s'appliquent pas sauf en ce qui concerne les façades de garages qui, en cas de recul sur l'alignement, doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.

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

#### **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes, ni aux pentes de toitures.

Toutefois, la construction joignant la limite parcellaire est autorisée :

- 1°) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement
- 2°) A l'extérieur de cette profondeur de 25 mètres, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
- dans le cas de "dent creuse" l'implantation en limite parcellaire au-delà de la bande de 25 mètres peut être admise si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec une habitation voisine existante.

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

En ce qui concerne les constructions annexes sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de plancher des constructions annexes soit inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les stationnements de caravanes autorisés à l'article UB.1 doivent respecter un recul minimal de 12 mètres à compter des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnement (par exemple, utilisation de matériaux tels que briques, tuiles..., accompagnement végétal).

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

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

- 1°) 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 sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2°) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans le secteur UBa.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% dans le secteur UBb.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% dans le secteur UBc.

### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les autres bâtiments un dépassement de cette limite peut être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F. etc.) ainsi que les édifices culturels.

### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### 1 - Principe général

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, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

#### 2 - Dispositions particulières

##### 1) *Aspect des constructions*

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, tôles etc.) est interdit.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de manière permanente un aspect satisfaisant.
- Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percements, les modénatures et décors.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures et volets d'origine doivent être maintenus dans toute la mesure du possible ou remplacés à l'identique. Les revêtements de teintes vives et en particulier le blanc pur sont strictement interdits. Seules les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat seront autorisées.

2) Les pignons doivent obligatoirement être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément au paragraphe 1 énoncé ci-dessus.

3) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent obligatoirement être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément au paragraphe 1 énoncé ci-dessus.

4) Les couvertures seront en tuiles de terre cuite naturelles dans la gamme des rouges/orangés ou des noirs. L'utilisation d'autres matériaux de couverture comme la tuile béton peut être admise à condition que la couleur se situe dans les rouges/orangés ou dans les noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides. Dans le cas d'une extension ou d'une restauration à l'identique d'un bâtiment existant, les ardoises naturelles sont également admises.



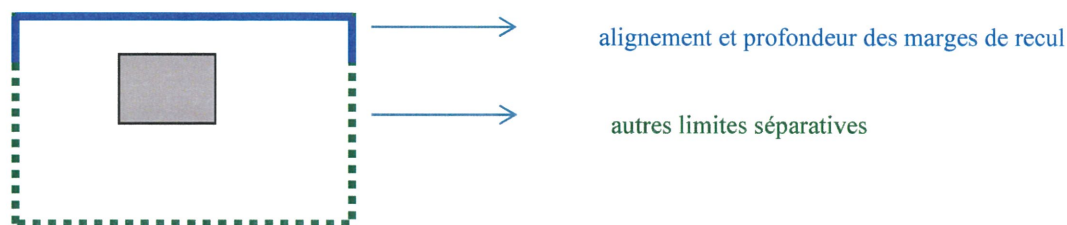
5) Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants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

6) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique, soit par enterrement, soit par dissimulation arbustive.

7) Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau et le constructeur devra, préalablement à tous travaux, consulter les services publics concernés.

8) Les postes électriques doivent être intégrés à une construction existante, en harmonie, dans le choix des matériaux et des revêtements, avec cette construction.

9) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.



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

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

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

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètre, hors pilastres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les portails et portillons pourront être réalisés en matériaux pleins, leurs hauteurs ne pourront dépasser 2 mètres.

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

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

Si la clôture est constituée de plaques bétons, la partie pleine ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,50m.

Dans tous les cas :

Des hauteurs et des matériaux différents sont admis s'ils sont justifiés par la nature de l'activité envisagée ou par la sécurité nécessaire au projet (école, crèche...).

En bordure d'un espace vert public ou d'une voirie, la clôture comportera obligatoirement une partie pleine d'au moins 0,50m en partie basse.

10) La création ou l'extension d'un bâtiment à usage industriel peut être subordonnée à des conditions de plantation le long des limites parcellaires.

11) La cote altimétrique +/- 0,00 mètre au-dessus du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre ni inférieure à 1 mètre au compter du niveau du terrain naturel

\*Essences locales conseillées : érables champêtres, charmillles, cornouillers, houx persistant...

\*Essences à proscrire : conifères, lauriers.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement au minimum par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement, couvertes ou non, par logement, doivent être aménagées sur le terrain sauf dans le cas de constructions implantées en ordre continu sur des parcelles de façade égale ou inférieure à 8 mètres.
- pour les logements construits par des offices d'H.L.M. : le nombre de places de stationnement pourra être réduit de moitié lors de la réalisation du projet de construction sous réserve que le plan masse fasse apparaître la possibilité de réaliser ultérieurement l'autre moitié.
- pour les ensembles de logements pour personnes âgées :  
=> inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs  
=> égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires,
- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les établissements industriels : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.- Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- pour les établissements commerciaux  
=> commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.

En sus, pour les opérations d'aménagement (opérations comportant au moins 2 logements), à usage principal d'habitation, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 3 logements à l'usage des visiteurs.

### **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Toutefois, le constructeur ne sera pas tenu de réaliser dans un rayon de 150 mètres les emplacements qui lui font défaut si ceux-ci sont au nombre de deux maximum.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics et parapublics, la réduction de ces normes peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### Règle générale

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain sauf dans les parcelles à l'angle de deux ou plusieurs voies inférieures à 800 m<sup>2</sup>.

#### Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10% du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant, commun à tous les lots et planté.

Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert, dont la superficie est égale ou supérieure à 1.500 m<sup>2</sup>, pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750m<sup>2</sup>.

Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain au minimum. Les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article est supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

---

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi que des activités tertiaires liées à celle-ci.


Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles 1 à 14 ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

### PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS

Dans cette zone, des secteurs particuliers, relatifs à la protection de la ressource en eau des champs captants, ont été délimités. Il s'agit des secteurs repérés par les indices :

UE-S1 : secteur de très forte vulnérabilité dans lequel les occupations et utilisations autorisées doivent être compatibles avec le maintien de la qualité des eaux

 UE-S2 : secteur vulnérable dans lequel les occupations et utilisations autorisées doivent être conçues de manière à éviter toute pollution accidentelle de la nappe phréatique.

UE-F2 : secteur de périmètre de protection rapproché des « ansereuilles nord»

Des prescriptions particulières sont fixées aux articles 1, 2, 3 et 4.

### ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UE.2.

Dans le secteur UE-S1, sont en outre interdits :

- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques
- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable)
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques
- l'ouverture de toute carrière

Dans le secteur UE-F2 sont notamment interdits :

- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de débris, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- l'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- le défrichage,
- la création de plans d'eau, à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales,

- la création d'infrastructures routières de grand transit.

## **ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que les constructions et installations suivantes :

- 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 constructions à usage d'habitation, faisant partie intégrante de l'entreprise, exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés sur la même unité foncière, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de plancher .
- les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions à usage d'habitation existantes.
- les constructions à usage de bureaux ou de commerces s'ils constituent un complément indispensable à un établissement industriel installé.
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions (avec conditions particulières pour les secteurs UE-S1 et UE-S2) ;
- Dans les secteurs de protection des champs captants affectés d'un indice "SI", sont autorisées les utilisations et occupations du sol admises dans la zone UE sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

Dans les secteurs UE-S1 et UE-S2 sont également admis :

- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
  - la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
  - un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel ;
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- Les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Dans le secteur UE-S1, sont également admis :

- les établissements à usage d'activité comportant des dépôts aériens d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines, dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Dans le secteur UE-S2, sont également admis :

- les établissements à usage d'activité comportant des dépôts aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines, dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens ou en fosse; de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Dans le secteur UE-F2 sont seuls autorisés : au nord

Les forages et puits s'ils sont nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.

La création de plans d'eau s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales,

Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes, à condition de n'utiliser que des matériaux inertes.

L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, sous réserve de dispositifs étanches.

Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.

La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention, des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.

La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces aménagées (imperméabilisées), sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des matières en suspension et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.

Les voiries tertiaires

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 constructions à usage d'habitation, faisant partie intégrante de l'entreprise, exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés sur la même unité foncière, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions à usage d'habitation existantes.

Les constructions à usage de bureaux ou de commerces s'ils constituent un complément indispensable à un établissement industriel installé.

Les exhaussements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

### **ARTICLE UE.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent, d'une part permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.), d'autre part correspondre à la destination de l'installation.

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 doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc.).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Chaque parcelle ne peut avoir qu'un seul accès pour véhicules automobiles sur la voie publique ou privée commune. Toutefois, un second accès pourra être autorisé sur les parcelles de plus d'un hectare.

Rappel : Dans les secteurs de protection des champs captants, affectés d'un indice "S1" ou "S2", les nouveaux axes routiers sont soumis à conditions à l'article 2 du présent règlement.

#### **ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Us devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

##### **1°) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

##### **2°) Alimentation en eau industrielle**

À défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

##### **3°) Assainissement**

Dans les secteurs de protection des champs captants affectés d'un indice "S1" ou "S2" :

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible

###### **a) Eaux usées (collectif et non collectif)**

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

###### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

###### **c) Eaux résiduaires industrielles**

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

En-bordure des voiries départementales, les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres minimum à compter de l'axe de la voie.

Les bâtiments ou équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateurs) ne seront pas tenus de respecter le recul en bordure des voies internes à la zone industrielle.

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

## **ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### *1°) Limites séparatives de parcelles*

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative au moins égale à sa hauteur moins 5 mètres (L = H-5) et jamais inférieur à 5 mètres.

Les dépôts à l'air libre et les aires de stationnement doivent se trouver à au moins 5 mètres de la limite séparative.

### *2°) Limites de zones*

Toutes les constructions et installations respecteront une marge de recul de 10 mètres par rapport aux limites de la zone figurant au P.L.U.

Cette distance est portée à 20 mètres pour les constructions et installations implantées (à l'exception des constructions abritant des activités tertiaires ou à usage d'habitation telles que bureaux, services sociaux, logements pour lesquels la marge de recul minimale est de 10 mètres) sur des parcelles périphériques de la zone industrielle et contiguë à une zone d'habitation ou à une zone inscrite en urbanisation future.

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

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

Toutes les constructions non contigus doivent être à une distance les unes des autres au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 4 mètres. Toutefois, les baies éclairant les pièces d'habitation, de repos, de bureau ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la surface des terrains.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation. Dans les couloirs de ligne haute tension repérés au PLU selon la légende correspondante la hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F, etc.)



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

### *1 - Aspect des constructions*

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

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

Les matériaux doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de manière permanente un aspect satisfaisant dans le temps.

Les revêtements de teintes vives et en particulier le blanc pur sont strictement interdits. Seules les couleurs en harmonie avec l'environnement seront autorisées (gamme des ocres).

### *2 - Clôtures*

A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées dans les marges de recul, elles comporteront une haie plantée, réglée à une hauteur de 1,20 mètre. Elles pourront être doublées à l'intérieur du terrain d'un grillage de hauteur égale à celle de la haie et d'une hauteur supérieure si la sécurité l'exige.

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

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur la parcelle, aune utilité tenant à la nature de l'occupation ou à un problème particulier de sécurité quand il sera justifié.

## **ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT**

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

## **ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces libres, plantés et engazonnés doivent couvrir au minimum 20 % de la superficie de chaque terrain.

En secteur UE-S2, un traitement paysager est imposé (conformément aux indications du plan de zonage). Ce traitement devra assurer l'insertion des futurs bâtiments d'activités. Un soin particulier sera apporté au traitement paysager le long de la future RD39 (déviation).

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmillles, cornouillers, houx persistant...

Essences à proscrire : conifères, lauriers.

## **ARTICLE UE.14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

Sont applicables également les "Dispositions générales" figurant au Titre 1 du présent règlement.

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine récréative à vocation de loisirs et de promenade. Elle participe à la création d'un « poumon vert » dans le tissu urbain.

La constructibilité y est admise de façon très limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles 1 à 14 ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

#### **PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS**

La zone UP s'inscrit dans deux secteurs particuliers SI et S2, relatifs à la protection de la ressource en eau des champs captants. Les caractéristiques de ces secteurs liées au degré de vulnérabilité sont reprises dans l'article 7 des « Dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement. Des prescriptions particulières sont fixées aux articles 1,2,3 et 4.

#### **ARTICLE UP.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

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

Sont notamment interdits dans les secteurs de protection des champs captants affectés de l'indice "S1" :

- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques
- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable)
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques
- l'ouverture de toute carrière

#### **ARTICLE UP.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

A la condition de respecter le caractère de la zone et du site, et sous réserve, dans le secteur UP-S1 que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux, sont autorisés ;

- 1) Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air sportives et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2) Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments existants.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan.
- 4) Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupations et d'utilisation admis. Dans les secteurs UP-S1 et UP-S2, les remblaiements sont autorisés à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- 5) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 6) Dans les secteurs UP-S1 et UP-S2, les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel ;

7) Dans les secteurs UP-S1 et UP-S2, les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

### **ARTICLE UP.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### *1°) Accès*

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.

#### *2°) Voirie*

**Rappel** : dans les secteurs UP-S1 et UP-S2 de protection des champs captants, les nouveaux axes routiers sont soumis à conditions à l'article 2 du présent règlement.

### **ARTICLE UP.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En UP-S1 et UP-S2, les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

#### *1°) Alimentation en eau potable*

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

#### *2°) Assainissement*

Dans les secteurs UP-S1 et UP-S2 :

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;

#### a) Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

### **3°) Distribution EDF-GDF-Télécom-Téledistribution**

Les réseaux seront enterrés.

#### **ARTICLE UP.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UP.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies.

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

#### **ARTICLE UP.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pentes de toitures.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UP.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UP.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas la hauteur d'une construction ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les autres bâtiments un dépassement de cette limite peut être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### **ARTICLE UP.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, tôles etc.) est interdit.

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

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite naturelles dans la gamme des ocres.

#### **ARTICLE UP.12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Les aires de stationnement seront paysagées.

#### **ARTICLE UP.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

#### **ARTICLE UP.14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**  
**ZONE A URBANISER 1AU**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage (haies) à protéger sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les cheminements piétons à conserver sont inscrits aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle, insuffisamment équipée, comporte deux secteurs : un secteur 1AU-S2 et un secteur 1AU-S1.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles 1 à 14 ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

Le secteur 1AUa-S2 situé au sud de la zone urbaine, le long du chemin des Bas-Bonniers est destiné à l'urbanisation future de la commune. Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à permettre l'extension de la commune sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées), portant sur une superficie d'au moins 2 hectares (excepté en fin d'aménagement de zone si la surface résiduelle non aménagée est inférieure à 2 hectares) ou sur l'ensemble de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Cette zone devra prévoir une mixité de l'habitat : logements locatifs (une vingtaine) et en accession (une trentaine).

Le secteur 1AUa-S1 situé au Nord de la zone urbaine, au lieu-dit « la petite Catherine », est destiné à l'urbanisation future de la commune. Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à permettre l'extension de la commune sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées), Cette zone devra prévoir une mixité de l'habitat : logements locatifs, en accession et lots libres.

Afin de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, ces zones sont assorties chacune d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement. Une attention toute particulière est portée à la qualité des constructions réalisées (qualité des matériaux utilisés, teintes, clôtures...) ainsi qu'au traitement des espaces libres et des espaces publics.

### PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS

Des secteurs particuliers, relatifs à la protection de la ressource en eau des champs captants, ont été délimités. Il s'agit des secteurs repérés par l'indice S1 et S2 dont les caractéristiques liées au degré de vulnérabilité sont reprises dans l'article 7 des « Dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement. Des prescriptions particulières sont fixées à l'article 1, 2, 3 et 4.

---

## **ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article 1AU-2 sont interdits.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Dans le secteur 1AUa-S2 :**

- a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans une opération portant sur au minimum 2 hectares (excepté en fin d'aménagement de zone si la surface résiduelle non aménagée est inférieure à 2 hectares). Si l'opération ne se fait pas sur la totalité du secteur, l'aménagement devra prévoir une jonction (viaire et piétonne) avec l'aménagement ultérieur de la zone.

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 (principe de placette à créer pour marquer l'entrée du lotissement et la jonction avec la promenade piétonne du sentier des Bas-Bonniers, obligation de planter sur les pourtours de l'urbanisation future afin d'assurer son intégration dans le paysage, accès obligatoires, principes de liaisons piétonnes à réaliser notamment en jonction avec le foyer pour les aînés prévu à proximité).

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

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition :
  - que l'opération concerne une superficie d'au moins 2 hectares (excepté en fin d'aménagement de zone si la surface résiduelle non aménagée est inférieure à 2 hectares),
  - 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 constructions et installations à caractère d'équipements publics,
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4,
- 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.
- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.

- c) Dispositions particulières au secteur de protection des champs captants affecté d'un indice « S2 »

#### **▪ Remblais**

Les remblais sont autorisés à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

#### **▪ Voies de communication**

Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

#### **▪ Réseaux d'assainissement**

Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.



### **Dans le secteur 1AUa-S1 :**

a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans une opération groupée ou d'ensemble.

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

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation 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 constructions et installations à caractère d'équipements publics,
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4,
- 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.

• Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.

c) Dispositions particulières au secteur de protection des champs captants affecté d'un indice « S1 »

#### **▪ Remblais**

Les remblaiements sont autorisés à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

#### **▪ Voies de communication**

Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plateformes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

#### **▪ Réseaux d'assainissement**

Les ouvrages constitutifs de réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques, ou physico-chimiques.

### **ARTICLE 1AU 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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. En secteur 1AUa-E3.1, ils doivent être conformes aux indications reportées sur le plan de zonage et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée pour véhicules automobiles ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres dans le cas de voirie en double-sens, et à 3,5 mètres dans le cas de voirie en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Rappel : dans les secteurs 1AUa-S2 et 1AUa-S1 de protection des champs captants, les nouveaux axes routiers sont soumis à conditions à l'article 2 du présent règlement.

#### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Réseaux

- Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.
- L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

##### 1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

##### 2°) Assainissement

##### **Dans le secteur de protection de champs captants affecté d'un indice « S2 » :**

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

##### **Dans le secteur de protection de champs captants affecté d'un indice « S1 » :**

- Les ouvrages constitutifs de réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques, ou physico-chimiques.
- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue optimale possible.

##### a) Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution analysée (mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés) afin de retarder le ruissellement et limiter les arrivées à la station d'épuration). En cas d'impossibilité technique grave dans la réalisation d'un système de gestion alternative des eaux pluviales, ces dernières seront évacuées dans le réseau collectif apte à les recueillir.

##### 3°) Distribution EDF-GDF-PTT-Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisés en réseau souterrain. Il est en outre conseillé la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION 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)

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes, -ni aux pentes de toitures.

Toutefois, dans les secteurs 1AUa-S2 et 1AUa-S1, l'implantation sur une des limites séparatives est autorisée:

- à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement.
- à l'extérieur de cette profondeur de 25 mètres lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnement (par exemple, utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ..., accompagnement végétal).

En ce qui concerne les constructions annexes sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de plancher des constructions annexes soit inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant au 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 sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

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

(château d'eau, pylône E.D.F. etc.) ainsi que les édifices culturels.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Principe général**

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, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **2 - Dispositions particulières**

#### **1) Aspect des constructions**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de manière permanente un aspect satisfaisant.
- Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percements, les modénatures et décors.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures et volets d'origine doivent être maintenus dans toute la mesure du possible ou remplacés à l'identique. Les revêtements de teintes vives et en particulier le blanc pur sont strictement interdits. Seules les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat seront autorisées.

2) Les pignons doivent obligatoirement être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément au paragraphe 1 énoncé ci-dessus.

3) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent obligatoirement être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément au paragraphe 1 énoncé ci-dessus.

4) Les couvertures seront en tuiles de terre cuite naturelles dans la gamme des rouges/orangés ou des noirs. L'utilisation d'autres matériaux de couverture comme la tuile béton peut être admise à condition que la couleur se situe dans les rouges/orangés ou dans les noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides. Dans le cas d'une extension ou d'une restauration à l'identique d'un bâtiment existant, les ardoises naturelles sont également admises.

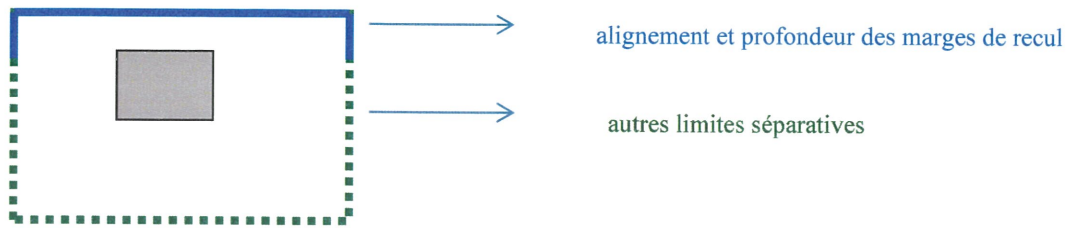
5) Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants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

6) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique, soit par enterrement, soit par dissimulation arbustive.

7) Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau et le constructeur devra, préalablement à tous travaux, consulter les services publics concernés.

8) Les postes électriques doivent être intégrés à une construction existante, en harmonie, dans le choix des matériaux et des revêtements, avec cette construction.

9) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.



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

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

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

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètre, hors pilastres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les portails et portillons pourront être réalisés en matériaux pleins, leurs hauteurs ne pourront dépasser 2 mètres.

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

**b) Sur cour et jardin :**

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

Si la clôture est constituée de plaques bétons, la partie pleine ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,50m.

**Dans tous les cas :**

Des hauteurs et des matériaux différents sont admis s'ils sont justifiés par la nature de l'activité envisagée ou par la sécurité nécessaire au projet (école, crèche...).

En bordure d'un espace vert public ou d'une voirie, la clôture comportera obligatoirement une partie pleine d'au moins 0,50m en partie basse.

10) La cote altimétrique +/- 0,00 mètre au-dessus du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre ni inférieure à 1 mètre au compteur du niveau du terrain naturel

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmilles, cornouillers, houx persistant...

Essences à proscrire : conifères, lauriers.

**ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution devront être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement.
- pour les constructions à usage de service public ou privé, de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de plancher de construction.

En sus, pour les opérations d'aménagement (opérations comportant au moins 2 logements), à usage principal d'habitation, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 3 logements à l'usage des visiteurs.

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

### **Règles générales de plantation**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

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.

Les haies de thuyas sont à éviter en bordure des voies.

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmillles, cornouillers, houx persistant...

### **Règles particulières pour la zone 1AUa-S2**

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant, commun à tous les lots et planté. Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert, dont la superficie est égale ou supérieure à 1.500 m<sup>2</sup>, pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain au minimum.

La marge de recul prévue à l'article 1 AU 6 ci-dessus sera traitée en jardin. Il sera planté par pavillon 2 arbres haute tige ou 4 arbustes au minimum par parcelle privée.

Une bande paysagée est à prévoir au sud de la zone 1AUa-S2, afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions conformément au plan de zonage et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (obligation de planter).

### **Règles particulières pour la zone 1AUa-S1**

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert commun.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain au minimum.

La marge de recul prévue à l'article 1 AU 6 ci-dessus sera traitée en jardin. Il sera planté par pavillon 2 arbres haute tige ou 4 arbustes au minimum par parcelle privée.

Un merlon paysager d'une emprise de 5 mètres sur 2 m de haut est à prévoir à l'Ouest de la zone 1AUa-S1, afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions conformément au plan de zonage et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (obligation de planter).

## **ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article est supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A et N**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A est une zone naturelle 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.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles 1 à 14 ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

### **PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS**

Dans cette zone, des secteurs particuliers, relatifs à la protection de la ressource en eau des champs captants, ont été délimités. Il s'agit des secteurs repérés par les indices SI et S2 dont les caractéristiques liées au degré de vulnérabilité sont reprises dans l'article 7 des « Dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

Cette protection est également assurée par les mesures définies dans les périmètres de protection des champs captants repris dans le secteur A-EI.

### **ARTICLE A.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A.2.

Sont en plus interdits dans le secteur A-S1 :

- l'ouverture de toute carrière ;
- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques ;
- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable) ;
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques ;
- l'extension des activités non agricoles comportant des dépôts d'hydrocarbure et de produits chimiques.

### **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont seuls admis dans le secteur A-EI :

- Les forages et puits nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.
- Toutes constructions, y compris souterraines, même provisoires, strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau.
- La création de plans d'eau destinés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, permettant l'assainissement des habitations existantes.
- La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces aménagées (imperméabilisées), sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des matières en suspension, et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.
- La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux superficielles et souterraine.



- L'édification des bâtiments agricoles sous les conditions suivantes :
  - les constructions nouvelles à moins de 100m du bâtiment principal de l'exploitation ou les extensions des bâtiments agricoles existants à la date de l'arrêté approuvant la DUP de protection des champs captants du sud de Lille, si ces constructions nouvelles ou ces extensions sont nécessaires à la mise en conformité aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou à celles du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, et sous réserve que le radier soit étanche, que le recueil des déjections animales soit assuré par une fosse étanche et que l'assainissement de l'ensemble de la nouvelle installation soit conforme à la réglementation (assainissement collectif ou non collectif).
  - les extensions non liées aux dits travaux de mise en conformité, dans la limite de 25% de la surface totale des bâtiments existants à la date de l'arrêté approuvant la DUP de protection des champs captants du sud de Lille et, le cas échéant, sous réserve que le radier soit étanche, que le recueil des déjections animales soit assuré par une fosse étanche et que l'assainissement de l'ensemble de la nouvelle installation soit conforme à la réglementation (assainissement collectif ou non collectif).
- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation dès lors que les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite maximale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'un rapport entre les superficies développées de plancher nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre ou dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'un rapport entre les surfaces de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- le changement de destination de bâtiments à usage agricole existant depuis plus de 15 ans est autorisé aux conditions suivantes réunies :
  - a) l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux, d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.
  - b) la nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de trois logements y compris celui déjà existant, soit à usage d'activité directement liée à l'activité agricole. Peuvent également être admises certaines activités commerciales telles que [magasins d'antiquités, restaurants, fermes-auberges, gîtes ruraux, chambres d'hôtes], à conditions qu'elles restent compatibles avec l'activité agricole et contribuent à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural. Tout autre commerce, en dehors de ceux liés à l'activité agricole, est interdit.
  - c) le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural et un caractère traditionnel. Sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings ou métalliques.
  - d) les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
  - e) les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
- Les exhaussements de soi, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- les équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U. ainsi que les équipements publics de faible importance, tels que transformateurs E.D.F., à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration de l'édifice dans l'environnement (par exemple : utilisation de matériaux tels que briques, tuiles... accompagnement végétal).

**Sont admis dans le reste de la zone A :**

- les activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation dépendant d'une exploitation agricole, constituant le logement de fonction de l'agriculteur en activité, à condition d'être intégrées ou accolées aux constructions à usage agricole existantes ou édifiées en même temps, ou d'en être distantes de moins de 100 mètres. Cette distance maximale peut toutefois être augmentée dans le cas de contraintes techniques justifiées rendant impossible le respect de la règle.
- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation dès lors que les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite maximale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'un rapport entre les superficies développées de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.

- les annexes, garages et abris de jardin liés à une habitation existante.
- les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre ou dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plancher et d'un rapport entre les surfaces de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- les gîtes ruraux ainsi que les fermes-auberges
- le changement de destination de bâtiments à usage agricole existant depuis plus de 15 ans est autorisé aux conditions suivantes réunies :
  - a) l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.
  - b) la nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de trois logements y compris celui déjà existant, soit à usage d'activité directement liée à l'activité agricole. Peuvent également être admises certaines activités commerciales telles que [magasins d'antiquités, restaurants, fermes-auberges, gîtes ruraux, chambres d'hôtes], à conditions qu'elles restent compatibles avec l'activité agricole et contribuent à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural. Tout autre commerce, en dehors de ceux liés à l'activité agricole, est interdit.
  - c) le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural et un caractère traditionnel. Sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings ou métalliques.
  - d) les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
  - e) les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
- le camping à la ferme sur des parcelles attenantes aux bâtiments de l'exploitation sous réserve de réaliser les équipements nécessaires et des rideaux suffisants d'arbres de haute tige à la périphérie du terrain.
- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes ;
- Les exhaussements de sol, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines ;
- les puits et forages, sous réserve du respect des conditions particulières aux secteurs S1 et S2 précisées ci-après.
- les équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U. ainsi que les équipements publics de faible importance, tels que transformateurs E.D.F., à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration de l'édifice dans l'environnement (par exemple : utilisation de matériaux tels que briques, tuiles... accompagnement végétal).

#### **Dispositions particulières au secteur A-S1**

Dans le secteur A-S1, sont autorisés :

- les utilisations et occupations du sol admises dans la zone sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux
- Les puits et forages sont autorisés uniquement s'ils sont liés à l'exploitation des captages d'eau potable.

#### **Dispositions particulières applicables au secteur A-S2**

Dans le secteur A-S2 sont autorisés :

- les puits et forages uniquement s'ils sont liés à l'exploitation des captages d'eau potable ou à l'exploitation agricole,
- les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

## **Dispositions communes aux secteurs A-S1 et A-S2**

Dans les secteurs A-S1 et A-S2, sont autorisés :

- les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- Les nouveaux axes routiers à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer, la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
  - la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
  - un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

### **ARTICLE A.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines et respecter les conditions fixées à l'article 2 du présent règlement.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### **1°) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

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

#### **2°) Voirie**

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Réseaux :**

- Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.
- L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

#### **1°) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

#### **2°) Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### 3°) Assainissement

Dans les secteurs de protection des champs captants affectés d'un indice "S1" ou "S2" :

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;

#### a) Eaux usées (collectif et non collectif)

En zone d'assainissement collectif

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En zone d'assainissement non collectif

Un dispositif d'assainissement non collectif doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution analysée (mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés) afin de retarder le ruissellement et limiter les arrivées à la station d'épuration). En cas d'impossibilité technique grave dans la réalisation d'un *système* de gestion alternative des eaux pluviales, ces dernières seront évacuées dans le réseau collectif apte à les recueillir.

les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

### 4°) Distribution EDF-GDF-PTT-Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

## **ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article est supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan ; les rampes de garage doivent également respecter ce recul.

En bordure des voiries départementales, les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres minimum à compter de Taxe de la voie.

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pentes de toitures.

Les stationnements de caravanes autorisés à l'article A.2 (uniquement dans le cadre du camping à la ferme) doivent respecter un recul minimal de 10 mètres à compter des limites séparatives,

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

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

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

1°) 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 sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2°) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

## **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 8 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F etc.) ainsi que les édifices culturels.

## **ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Principe général**

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, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **2 - Dispositions particulières**

#### **1) Aspect des constructions**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de manière permanente un aspect satisfaisant
- Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percements, les modénatures et décors.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures et volets d'origine doivent être maintenus dans toute la mesure du possible ou remplacés à l'identique. Les revêtements de teintes vives et en particulier le blanc pur sont strictement interdits. Seules les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat seront autorisées.

2) Les pignons doivent obligatoirement être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément au paragraphe 1 énoncé ci-dessus.

3) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent obligatoirement être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément au paragraphe 1 énoncé ci-dessus.

4) Les couvertures seront en tuiles de terre cuite naturelles dans la gamme des rouges/orangés ou des noirs. L'utilisation d'autres matériaux de couverture comme la tuile béton peut être admise à condition que la couleur se situe dans les rouges/orangés ou dans les noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides. Dans le cas d'une extension ou d'une restauration à l'identique d'un bâtiment existant, les ardoises naturelles sont également admises. Pour les bâtiments d'activité agricole, les toitures de teinte sombre sont autorisées.

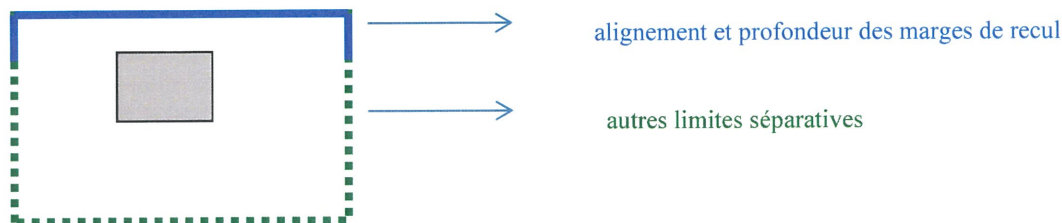
5) Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants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

6) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique, soit par enterrement, soit par dissimulation arbustive.

7) Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau et le constructeur devra, préalablement à tous travaux, consulter les services publics concernés.

8) Les postes électriques doivent être intégrés à une construction existante, en harmonie, dans le choix des matériaux et des revêtements, avec cette construction.

9) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.



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

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

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

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètre, hors pilastres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les portails et portillons pourront être réalisés en matériaux pleins, leurs hauteurs ne pourront dépasser 2 mètres.

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

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

Si la clôture est constituée de plaques bétons, la partie pleine ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,50m.

Dans tous les cas :

Des hauteurs et des matériaux différents sont admis s'ils sont justifiés par la nature de l'activité envisagée ou par la sécurité nécessaire au projet (école, crèche...).

10) La cote altimétrique +/- 0,00 mètre au-dessus du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre ni inférieure à 1 mètre au compteur du niveau du terrain naturel

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmes, cornouillers, houx persistant...

Essences à proscrire : conifères, lauriers.

#### **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

#### **ARTICLE A.14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article est supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de l'agriculture et des forêts ainsi que de sauvegarde des sites et paysages.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles 1 à 14 ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

### PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS

Cette zone de protection des espaces naturels se divise en neuf secteurs : N-E1, Na-E1, Na-S1, Na-F2, Na-S2, Nb-S1 et Nc-E1, Nc-S1, Nc-F2.

- Les secteurs N-E1 et Na-E1, Nc-E1 sont des secteurs repris dans le périmètre de protection rapproché des « ansereuilles sud »
- Le secteur Nc-F2 est un secteur de périmètre de protection rapproché des « ansereuilles nord »
- Le secteur Na-F2 est un secteur de périmètre de protection rapproché des « ansereuilles nord »
- Les secteurs Na-S1 et Na-S2 correspondent à des espaces naturels qu'il convient de protéger particulièrement en raison de la qualité du site et ont pour vocation d'assurer le maintien d'un corridor biologique inconstructible à l'Est et à l'Ouest du territoire communal.
- Le secteur Nb-S1 correspond à un ensemble de terrains relativement boisés qu'il convient de sauvegarder dans son aspect général. Pourront y être admis l'implantation d'équipements et de bâtiments liés à des activités touristiques, récréatives, sociales, sanitaires, hospitalières, scientifiques ou para-agricoles (bureaux, laboratoires etc.) dès lors qu'ils ne remettent pas en cause, de par leur importance, le caractère général de l'ensemble des terrains en secteur Mb,
- Le secteur Nc-F2 correspond au périmètre de protection rapproché des « ansereuilles nord », il est destiné à des espaces naturels réservés essentiellement à la culture où tous les aménagements en superstructure sont interdits notamment ceux liés à des activités de loisirs. Toutefois, sont admis les aménagements en superstructure prévus à l'article Nc-2 correspondant à un besoin justifié d'activité agricole en place et dans la mesure où ils sont compatibles avec la sauvegarde du site. Ce secteur comporte également le terril de cendres de l'ancienne centrale thermique EDF, dont l'exploitation est soumise, depuis fin 2003, à la réglementation applicable aux ICPE.
- Le secteur Nc-S1 est destiné à l'aménagement futur de plans d'eau et d'espaces naturels réservés essentiellement à la culture et à l'élevage où tous les aménagements en superstructure sont interdits notamment ceux liés à des activités de loisirs. Toutefois, sont admis les aménagements en superstructure prévus à l'article Nc-2 correspondant à un besoin justifié d'activité agricole en place et dans la mesure où ils sont compatibles avec la sauvegarde du site.
- Le secteur Na-F2 correspond au périmètre de protection rapproché des « ansereuilles nord » Ce- sont des espaces naturels qu'il convient de protéger particulièrement en raison de la qualité du site et ont pour vocation d'assurer le maintien d'un corridor biologique inconstructible à l'Est du territoire communal,

### ARTICLE N.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

#### **Sont interdits :**

tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N.2.

Sont notamment interdits dans les secteurs de protection des champs captants affectés d'un indice "S1" :

- l'ouverture de toute carrière ; les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques ;
- les puits et forages, à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable ;
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques ;
- l'extension des activités non agricoles autorisées dans la zone comportant des dépôts d'hydrocarbure et de produits chimiques.



## **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS PU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs de protection des champs captants affectés d'un indice "S1" ou "S2", sont autorisées :

1) les remblaiements, sous réserve :

- d'être liés aux occupations et utilisations du sol autorisées
- et d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

2) les nouveaux axes routiers, sous réserve d'être autorisés dans la zone et à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

3) Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques/physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Dans les secteurs de très forte vulnérabilité, affectés d'un indice "SI", sont autorisées les utilisations et occupations du sol admises dans les zones N du PLU sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

**Sont admis dans les secteurs Na-S1 et Na-S2 :**

- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation,
- les annexes, garages et abris de jardin liés à une habitation existante,
- les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation dans la limite d'un rapport entre les surfaces de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5 .Dans ce cas, la surface de plancher ne pourra pas excéder 250 m2.
- les bâtiments nécessaires à la maintenance des exploitations agricoles existantes dans la mesure où ils sont compatibles avec la sauvegarde des perspectives paysagères et sont attenants à des ensembles construits existants (hameaux, groupe de constructions)
- les activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- les puits et forages liés à l'exploitation des captages d'eau potable.

**Sont admis dans le secteur Nb-S1 :**

- les équipements sportifs, socio-éducatifs, culturels, hospitaliers, scientifiques ou para-agricoles,
- les installations de loisirs, camping-caravanage dont la densité n'excède pas 80 emplacements à l'hectare,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions et installations décrites ci-dessus, à condition qu'elles y soient intégrées et dans la limite de 150 m2 de surface de plancher,
- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation,
- les annexes, garages et abris de jardin liés ou accolés à une habitation existante, a les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation dans la limite d'un rapport entre les surfaces de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5 .Dans ce cas, la surface de plancher ne pourra pas excéder 250 m2.

**Dans le secteur Nc-S1 ne peuvent être admis que :**

- les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes à usage d'habitation.
- les reconstructions dans la limite d'un rapport entre les superficies développées de plancher nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,5.

- les bâtiments d'exploitation agricole de caractère provisoire et facilement démontables, et non destinés à l'habitation, sous réserve qu'ils soient directement liés à des activités agricoles en place. Ces bâtiments doivent être compatibles avec la sauvegarde du site.
- les exhaussements de sol quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.

**Dans les secteurs N-EI, Na-E1, Nc-EI sont uniquement admis:**

- Les forages et puits nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.
- Toutes les constructions, y compris souterraines, même provisoires, strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau.
- La création de plans d'eau destinés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, permettant l'assainissement des habitations existantes
- La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces aménagées (imperméabilisées), sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des matières en suspension et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.
- La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux, superficielles et souterraines.
- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation,
- En Na-E1, les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation dans la limite d'un rapport entre les de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5. Dans ce cas, la surface de plancher ne pourra pas excéder 250 m<sup>2</sup>.
- En Nc-EI, -les reconstructions dans la limite d'un rapport entre les superficies développées de plancher nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,5.
- En Nc-EI, les exhaussements de sol quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

**Dans les secteurs Nc-F2 et Na-F2 sont seuls admis**

- Les forages et puits nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.
- Toutes constructions, y compris souterraines, même provisoires, strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau.
- La création de plans d'eau destinés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes, à condition de n'utiliser que des matériaux inertes.
- L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, sous réserve de dispositifs étanches
- La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif i de

collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.

- La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces aménagées (imperméabilisées), sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des matières en suspension et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.
- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation,
- En Na-F2, les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation dans la limite d'un rapport entre les surfaces de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5. Dans ce cas, la surface de plancher ne pourra pas excéder 250 m<sup>2</sup>.
- En Nc-F2, les reconstructions dans la limite d'un rapport entre les superficies développées de plancher nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,5.
  - L'édification des bâtiments agricoles sous les conditions suivantes :
    - les constructions nouvelles à moins de 100m du bâtiment principal de l'exploitation ou les extensions des bâtiments agricoles existants à la date de l'arrêté approuvant la DUP de protection des champs captants du sud de Lille, si ces constructions nouvelles ou ces extensions sont nécessaires à la mise en conformité aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou à celles du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, et sous réserve que le radier soit étanche, que le recueil des déjections animales soit assuré par une fosse étanche et que l'assainissement de l'ensemble de la nouvelle installation soit conforme à la réglementation (assainissement collectif ou non collectif).
    - en zone Na-F2, les extensions non liées aux dits travaux de mise en conformité, dans la limite de 25% de la surface totale des bâtiments existants à la date de l'arrêté approuvant la DUP de protection des champs captants du sud de Lille, et le cas échéant, sous réserve que le radier soit étanche, que le recueil des déjections animales soit assuré par une fosse étanche et que l'assainissement de l'ensemble de la nouvelle installation soit conforme à la réglementation (assainissement collectif ou non collectif) ;
    - en Nc-F2, les bâtiments d'exploitation agricole de caractère provisoire et facilement démontables, et non destinés à l'habitation, sous réserve qu'ils soient directement liés à des activités agricoles en place. Ces bâtiments doivent être compatibles avec la sauvegarde du site.
  - En Nc-F2, les exhaussements de sol quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

**Dans l'ensemble de la zone sont admis :**

- Les équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé ainsi que les équipements publics de faible importance tels que les postes de transformation EDF ou les postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement (par exemple : utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ... accompagnement végétal).

**ARTICLE N.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

**1°) Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

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

**2°) Voirie**

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs N-EI \*, et ceux affectés d'un indice "S1" ou "S2" :

- sont admises les infrastructures routières dans la mesure où leurs caractéristiques de construction ou de fonctionnement ne remettent pas en cause la protection de la nappe.
- Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

#### **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Réseaux :**

- Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.
- L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines

Dans les secteurs de protection des champs captants affectés d'un indice "S1" ou "S2" :

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;

##### 1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

##### 2°) Alimentation en eau industrielle

À défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

##### 3°) Assainissement

###### a) eaux usées (collectif et non collectif)

En zone d'assainissement collectif :

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En zone d'assainissement non collectif :

Un dispositif d'assainissement non collectif doit être installé conformément aux dispositions en vigueur

###### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution analysée (mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés) afin de retarder le ruissellement et limiter les arrivées à la station d'épuration). En cas d'impossibilité technique grave dans la réalisation d'un système de gestion alternative des eaux pluviales, ces dernières seront évacuées dans le réseau collectif apte à les recueillir.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

###### c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### 4°) Distribution EDF-GDF-PTT-Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Il est en outre conseillé la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.

### ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; les rampes de garage doivent également respecter ce recul.

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

En bordure des voiries départementales, les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres minimum à compter de l'axe de la voie.

### ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de recul sera au moins égale à 4 mètres. .

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes à usage d'habitation peut être admis en limite parcellaire, d'un seul côté, dans la mesure où la longueur bâtie en limite parcellaire n'excède pas 15 mètres et qu'il n'est pas concevable sur le plan technique ou architectural d'envisager une autre solution d'implantation.

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

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

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

1°) 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 sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2°) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

### ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout des toitures et 7 mètres au faîtage à compter de la cote moyenne du terrain naturel.

En secteur Nc-S1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage à compter de la cote moyenne du terrain naturel.

Un dépassement de ces limites peut être admis pour des projets de qualité s'intégrant au site. Dans ce cas, ces hauteurs ne pourront respectivement excéder 6 mètres et 15 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F etc.) ainsi que les édifices culturels.

Dans les couloirs de ligne à haute tension repérés sur le plan des servitudes, la hauteur absolue de toute construction ne devra pas excéder 8 mètres.

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

### **1 -Principe général**

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, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **2 - Dispositions particulières**

#### **1) Aspect des constructions**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de manière permanente un aspect satisfaisant.
- Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percements, les modénatures et décors.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures et volets d'origine doivent être maintenus dans toute la mesure du possible ou remplacés à l'identique. Les revêtements de teintes vives et en particulier le blanc pur sont strictement interdits. Seules les couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat seront autorisées.

2) Les pignons doivent obligatoirement être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément au paragraphe 1 énoncé ci-dessus.

3) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent obligatoirement être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément au paragraphe 1 énoncé ci-dessus.

4) Les couvertures seront en tuiles de terre cuite naturelles dans la gamme des rouges/orangés ou des noirs. L'utilisation d'autres matériaux de couverture comme la tuile béton peut être admise à condition que la couleur se situe dans les rouges/orangés ou dans les noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides. Dans le cas d'une extension ou d'une restauration à l'identique d'un bâtiment existant, les ardoises naturelles sont également admises.

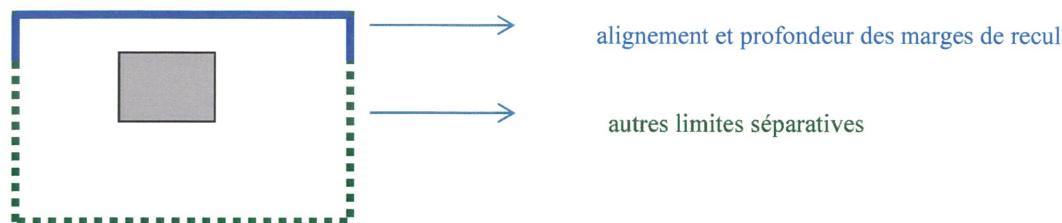
5) Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants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

6) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique, soit par enterrement, soit par dissimulation arbustive.

7) Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau et le constructeur devra, préalablement à tous travaux, consulter les services publics concernés.

8) Les postes électriques doivent être intégrés à une construction existante, en harmonie, dans le choix des matériaux et des revêtements, avec cette construction.

9) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.



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

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

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

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètre, hors pilastres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les portails et portillons pourront être réalisés en matériaux pleins, leurs hauteurs ne pourront dépasser 2 mètres.

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

**b) Sur cour et jardin :**

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

Si la clôture est constituée de plaques bétons, la partie pleine ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,50m.

**Dans tous les cas :**

Des hauteurs et des matériaux différents sont admis s'ils sont justifiés par la nature de l'activité envisagée ou par la sécurité nécessaire au projet (école, crèche...).

10) La cote altimétrique +/- 0,00 mètre au-dessus du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre ni inférieure à 1 mètre au compter du niveau du terrain naturel

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmillles, cornouillers, houx persistant...

Essences à proscrire : conifères, lauriers.

**ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les espaces boisés classés "à conserver" et "à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N.14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article est supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

3  
B  
O  
K

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100