

DEPARTEMENT DU NORD

Commune de

STEENWERCK

59 581



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
Arrondissement de DUNKERQUE

Pour le Maire
L'Adjoint délégué



DOCUMENT CORRIGE

DANS LE CADRE
DE LA PROCEDURE
DE MODIFICATION

APPROBATION

POUR ÊTRE ANNEXE

à DCM du 1-2 JUIL. 2001

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L-123.1, L-123.2 et R-123.16 à R-123.24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Demeurent notamment applicables, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

1. Les règles générales d'urbanisme fixées par les articles R.111.2 - R.111.3 - R.111.3.2. - R.111.4 - R.111.14 - R.111.14.2 et R.111.15 (relatifs à la localisation et la desserte des constructions) et R.111.21 (relatifs à leur aspect) repris dans les annexes documentaires.
2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'annexe 3 et qui sont reportées sur les documents graphiques correspondants.
3. Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L.111.1.1. du Code de l'Urbanisme).
4. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

1. Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre du Titre II.
 - La zone UA, zone urbaine centrale, reprend le bâti ancien du village et de la Croix du Bac. Cette zone, à vocation d'habitat, peut accueillir des commerces, des services et des activités ; elle comprend un secteur UAa qui vise à conserver le caractère pittoresque du centre de la commune et est repérée au plan par les indices UA et UAa.
 - La zone UB, zone urbaine périphérique à vocation d'habitat, peut accueillir des services et des activités ; elle comprend un secteur UBa de protection de la qualité architecturale du bâti, et est repérée au plan par les indices UB et UBa.

- La zone UC, zone urbaine périphérique à vocation d'habitat pavillonnaire peut accueillir des activités et est repérée au plan par l'indice UC.
- La zone UE, zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales, et est repérée au plan par les indices UE et UEa.

2. Les zones naturelles équipées ou non, auxquelles s'appliquent les différents chapitres du Titre III

Les zones naturelles comprennent les zones et les secteurs suivants :

* La zone 1 NA qui comprend 3 secteurs :

- le secteur 1 NAa réservé à l'implantation à court terme de logements d'activités artisanales et d'équipements publics, repéré au plan par l'indice 1 NAa. Il comprend un sous-secteur 1 NAa1.
- le secteur 1 NAb réservé à l'implantation à court terme d'activités artisanales ou commerciales, repéré au plan par l'indice 1 NAb.
- le secteur 1 NAd réservé à l'implantation à court terme d'activités commerciales liées au tourisme, repéré au plan par l'indice 1 NAd.

* La zone 2 NA qui comprend 3 secteurs :

- le secteur 2 NAa, réservé à l'implantation à long terme de logements, repéré au plan par l'indice 2 NAa.
- le secteur 2 NAb, réservé aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, repéré au plan par l'indice 2 NAb
- le secteur 2 NAc, prévu pour les bassins d'auto-épuration de La Lys et repéré au plan par l'indice 2 NAc.

* La zone NC, zone naturelle protégée au titre de l'activité agricole et repérée au plan par l'indice NC.

* La zone ND, zone naturelle protégée qui comprend 3 secteurs :

- le secteur NDa prévu pour la protection de la qualité des paysages repéré au plan par l'indice NDa.
- le secteur NDb prévu pour l'implantation d'équipements sportifs, socio-culturels ou de loisirs, repéré au plan par l'indice NDb.
- le secteur NDc prévu pour accueillir les dépôts de dragage de la Lys repéré au plan par l'indice NDc.

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L-130.1 du Code de l'Urbanisme et repérés suivant la légende figurant au plan.

Les documents graphiques font apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, énumérés dans le document n° 2, au tableau des "Emplacements Réservés" et repris sur le plan par une trame quadrillée conformément à la légende.

- le domaine public ferroviaire

"Dans ces secteurs repérés par un trame hachurée conformément à la légende, les dispositions du plan d'occupation des sols ne sont pas applicables aux constructions techniques indispensables au fonctionnement du service public.

En ce qui concerne les autres constructions liées au fonctionnement du service public et celles liées à l'exploitation ferroviaire correspondant aux activités de stockage, entreposage et conditionnement, les dispositions du plan d'occupation des sols sont applicables, limitées toutefois aux articles 6.7.10 et 11 du corps de règle de la zone traversée".

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "Adaptations Mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'un avis motivé de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Bâtiments existants de toute nature

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

2. Lotissements et opérations groupées

Les dispositions particulières pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas des constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées. Toutefois, demeurent applicables les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain de l'opération.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone urbaine centrale affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et pouvant accueillir des activités artisanales.

La zone UA comprend un secteur UAa présentant un caractère architectural de grande qualité, toute démolition est soumise à permis de démolir, selon les termes des articles L-430.1 et suivants et R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services
- les équipements d'infrastructure et de superstructure
- les lotissements et opérations groupées
- les établissements à usage d'activité agricole ou artisanale comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques et nuisances susceptibles d'être produits.
- les aires de jeux, de sports et de stationnement.

Secteur UAa uniquement :

- les démolitions sont soumises à l'obligation de permis de démolir selon les termes des articles L-430.1 et suivants et R.430.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article UA 1, notamment :

- les modes d'occupation du sol prévues par l'Article R-442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux, de sports et des aires de stationnement

- les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés définis à l'article R.443.3 du Code de l'Urbanisme
- les terrains de camping caravaning aménagés
- les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

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

b) Voirie

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Leur longueur ne pouvant excéder 50 mètres.

Aucune voie susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne peut avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, et une largeur de chaussée inférieures à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque le parti d'aménagement adopté le justifie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUXa) Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement autonome doit être prévu conformément à la réglementation en vigueur. Ce système d'assainissement doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, ce branchement étant alors obligatoire et aux frais du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront, lorsque le réseau d'eau pluviales existe être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

Les constructions doivent être édifiées dans le prolongement d'une des constructions voisines existantes.

Toutefois, en l'absence de constructions voisines, le bâtiment à édifier doit observer un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il pourra ne pas être imposé de marge de recul.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois la construction du bâtiment joignant la limite séparative est autorisée:

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de la limite d'emprise publique ou de la marge de recul qui s'y substitue
- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de la limite séparative et dont la pente des toitures vers le fond voisin ne dépasse pas 45 degrés.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction.

De plus, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit être ménagée une distance minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur inférieure à 3,20 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder 60 %. Toutefois, ce coefficient peut être porté à 80 % lorsque le rez-de-chaussée est occupé dans la limite de 25 % de sa superficie, par des activités.

Cette règle ne s'applique ni aux terrains situés à l'angle de deux rues ou entre deux voies distantes de moins de 15 mètres entre alignements ni aux bâtiments culturels ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS1. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesuré à partir du point d'intersection des alignements, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

Lorsque la distance entre deux alignements de voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie large.

2. Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments culturels ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

* Dans l'ensemble de la zone :

- Sont interdits : - tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).
- les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale
- les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux pentes supérieures à 45 degrés.
- La hauteur des lucarnes de toit en forme de "chien assis" ne peut dépasser le tiers de celle de la toiture :
- Les clôtures doivent être constituées par des haies, doublées ou non de grillages
- les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, ou à un utilité tenant à la nature de l'occupation.

* Dans le secteur UAa uniquement :

- Les bâtiments doivent être revêtus exclusivement de briques ordinaires à l'exclusion des briques jaunes.
- La hauteur des baies de ces mêmes bâtiments doit au moins être égale ou supérieure à une largeur et demie.
- Les toits doivent être couverts de tuiles de terre cuite (petit moule).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain :

- pour des ensembles de logements pour personnes âgées :

. inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher développée hors oeuvre à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs

. égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140 m² de surface de plancher développée hors oeuvre pour les logements ou chambres supplémentaires.

. pour les constructions artisanales et industrielles : une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre de la construction.

. pour les établissements d'enseignement : une place par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des véhicules à deux roues.

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 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

Lorsque cette opération se justifie, les arbres et les haies abattus ou arrachés devront être remplacés par un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes à planter sur le fonds considéré.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1,5 dans l'ensemble de la zone UA. Il est porté à 2 pour les logements sociaux. Il n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaires, sanitaires, hospitaliers ou culturels, ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article UA 14 ci-dessus est admis :

- . pour permettre la construction ou reconstruction à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 mètres entre alignement
- . pour permettre la reconstruction sur un même terrain, en cas de sinistre, d'un immeuble de même destination et dans la limite d'une surface de plancher hors oeuvre correspondant à celle de l'immeuble détruit
- . pour les logements sociaux.

Il est assorti du versement de la participation prévue aux articles L-332.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone urbaine périphérique à vocation d'habitat, mais pouvant accueillir des services et des activités. Elle comprend un secteur UBa de protection architecturale du lotissement de la Ferme Brame.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage de services
- les équipements d'infrastructure et de superstructure
- les lotissements et opérations groupées
- les établissements à usage d'activité agricole ou artisanale comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques et nuisances susceptibles d'être produits.
- les aires de jeux, de sports et de stationnement.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article UB 1, notamment :

- les modes d'occupation du sol prévues par l'Article R-442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux, de sports et des aires de stationnement
- les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés définis à l'article R.443.3 du Code de l'Urbanisme
- les terrains de camping caravaning aménagés
- les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 582 du Code Civil.

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

2) Voirie

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne peut avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, et une largeur de chaussée inférieures à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque le parti d'aménagement adopté le justifie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement autonome doit être prévu conformément à la réglementation en vigueur. Ce système d'assainissement doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, ce branchement étant alors obligatoire et aux frais du pétitionnaire.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) devront être enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il pourra ne pas être imposé de marge de recul.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, la constructions de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

1. à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de la marge de recul définie à l'article UB 6.
2. à l'extérieur de cette profondeur lorsqu'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de la limite séparative et dont la pente des toitures vers le fonds voisin n'excède pas 45 degrés.

De plus, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance minimum de 4 mètres.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre le seuil des constructions et l'axe de la voirie au droit de celles-ci ne peut excéder 0,70 mètre.

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du seuil ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**1. Principe général**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières*** Dans l'ensemble de la zone :**

-Sont interdits :

- . tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- . l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux pentes supérieures à 45 degrés.

- La hauteur des lucarnes de toit en forme de "chien assis" ne peut dépasser le tiers de celle de la toiture :

- Les clôtures doivent être constituées par des haies, doublées ou non de grillages

- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

*** Dans le secteur UBa uniquement :**

- Les bâtiments doivent être revêtus exclusivement de briques ordinaires à l'exclusion des briques jaunes.

- La hauteur des baies de ces mêmes bâtiments doit au moins être égale ou supérieure à une largeur et demie.

- Les toits doivent être couverts de tuiles de terre cuite (petit moule).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain :

-pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.

-pour des ensembles de logements pour personnes âgées :

inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher développée hors oeuvre pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communes, et une place par 140 m² de surface de plancher développée hors oeuvre pour les logements ou chambres supplémentaires.

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

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de plancher hors oeuvre.

Lorsque cette opération se justifie, les arbres et les haies abattus ou arrachés devront être remplacés par un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes à planter sur le fonds considéré.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,80. Il n'est pas applicable aux constructions ou aménagement de bâtiments publics à usage scolaires, sanitaires, hospitaliers ou culturels ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article UA 14 ci-dessus est admis :

- pour permettre la construction ou reconstruction à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 mètres entre alignement
- pour permettre la reconstruction sur un même terrain, en cas de sinistre, d'un immeuble de même destination et dans la limite d'une surface de plancher hors oeuvre correspondant à celle de l'immeuble détruit

pour les logements sociaux.

Il est assorti du versement de la participation prévue aux articles L-332.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone urbaine périphérique à vocation d'habitation pavillonnaire mais pouvant accueillir des services et des activités.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage de services
- les équipements d'infrastructure et de superstructure
- les lotissements et opérations groupées
- les établissements à usage d'activité agricole ou artisanale comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques et nuisances susceptibles d'être produits.
- les aires de jeux, de sports et de stationnement.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article UC 1, notamment :

- les modes d'occupation du sol prévues par l'Article R-442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux, de sports et des aires de stationnement
- les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés définis à l'article R.443.3 du Code de l'Urbanisme
- les terrains de camping caravanning aménagés
- les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

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

b) Voirie

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne peut avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, et une largeur de chaussée inférieures à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque le parti d'aménagement adopté le justifie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement autonome doit être prévu conformément à la réglementation en vigueur. Ce système d'assainissement doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, ce branchement étant alors obligatoire et aux frais du pétitionnaire.

c) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) devront être enterrés.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il pourra ne pas être imposé de marge de recul.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, la constructions de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

1. à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de la marge de recul définies à l'article UC 6.
2. à l'extérieur de cette profondeur lorsqu'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de la limite séparative et dont la pente des toitures vers le fonds voisin n'excède pas 45 degrés.

De plus, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance minimum de 4 mètres.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre le seuil des constructions et l'axe de la voirie au droit de celles-ci ne peut excéder 0,70 mètre.

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du seuil ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

Sont interdits :

. tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

. l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux pentes supérieures à 45 degrés.

- La hauteur des lucarnes de toit en forme de "chien assis" ne peut dépasser le tiers de celle de la toiture :

- Les clôtures doivent être constituées par des haies, doublées ou non de grillages

- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, ou à un utilité tenant à la nature de l'occupation.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- pour des ensembles de logements pour personnes âgées :

inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher développée hors oeuvre pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communes, et une place par 140 m² de surface de plancher développée hors oeuvre pour les logements ou chambres supplémentaires.

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

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de plancher hors oeuvre.

Lorsque cette opération se justifie, les arbres et les haies abattus ou arrachés devront être remplacés par un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes à planter sur le fonds considéré.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50. Il n'est pas applicable aux constructions ou aménagement de bâtiments publics à usage scolaires, sanitaires, hospitaliers ou culturels ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article UC 14 ci-dessus est admis :

. pour permettre la construction ou reconstruction à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 mètres entre alignement

. pour permettre la reconstruction sur un même terrain, en cas de sinistre, d'un immeuble de même destination et dans la limite d'une surface de plancher hors oeuvre correspondant à celle de l'immeuble détruit

. pour les logements sociaux.

Il est assorti du versement de la participation prévue aux articles L-332.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. Elle comprend un secteur UEa prévu pour accueillir des établissements ne comportant pas d'installations classées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES****1. Dans l'ensemble de la zone :**

- les équipements d'infrastructure et de superstructure
- les constructions à usage de commerce, de bureaux ou de services liées au fonctionnement de la zone
- les établissements à usage d'activité industrielle ou artisanale ne comportant pas d'installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques et nuisances susceptibles d'être produits.
- les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités implantées dans la zone, notamment celles strictement nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements implantés dans la zone.
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante
- l'extension et la transformation des constructions existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors oeuvre brute de surface à créer.
- Les reconstructions à condition que :
 - la construction ne dépasse pas 250 m² de surface hors oeuvre brute totale. Toutefois, la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la S.H.O.B. initiale était supérieure à 250 m².
 - la construction soit édifée sur la même parcelle et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- Les aires de stationnement :

2. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa :

- les établissements à usage d'activité industrielle ou artisanale comportant des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques de nuisances susceptibles d'être produits.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article UE 1, notamment :

- Les modes d'occupation du sol prévus par l'Article R-442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement
- Les constructions à usage d'habitation non prévues à l'article UE 1
- L'ouverture de toute carrière
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés définis à l'article R.443.3 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping caravaning aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans le secteur UEa, les établissements comportant des installations classées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE****a) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès pour véhicules automobiles d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

b) Voirie

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne peut avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres, et une largeur de chaussée inférieure à 10 mètres.

Toutefois ces dimensions peuvent être réduites lorsque le parti d'aménagement adopté le justifie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur le terrain ou dans La Lys.

les autres constructions (logements etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

b) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement autonome doit être prévue conformément à la réglementation en vigueur. Ce système d'assainissement doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, ce branchement étant alors obligatoire et aux frais du pétitionnaire.

Toutefois les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20 degrés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies, publiques ou privées existantes ou à créer. Ce recul étant porté à 10 mètres par rapport aux chemins départementaux.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il pourra ne pas être imposé de marge de recul.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois cette distance peut être réduite lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur absolue d'une construction au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, etc... ni aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

- Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).
- les constructions provisoires disparates et les revêtements de fortune tels que les tôles de récupération, planches, papier goudronné, etc.

Les clôtures ne peuvent comporter plus de 1/3 de leur surface en partie pleine. Elles ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur sauf en cas de nécessité dû au genre d'activité de l'établissement.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place par 60 m² de la surface hors oeuvre de la construction.
- pour les constructions à usage industriel : une place par 80 m² de la surface hors oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacement peut être réduit à une place par 200 m² de la surface hors oeuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver sur le terrain pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

Les clôtures en limite parcellaire doivent être doublées par un rideau d'arbres de hautes tiges.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA**

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle réservée à une urbanisation à court terme.

Elle comprend :

- un secteur 1 NAa et un sous-secteur 1 NAa1 à vocation d'habitat et pouvant accueillir des commerces, des services et des activités artisanales
- un secteur 1 NAb à vocation d'activités économiques
- un secteur 1 NAd à vocation d'habitat et d'activités commerciales liées au tourisme

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes
- L'extension et la transformation des constructions existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors oeuvre brute de surface à créer.
- Les reconstructions à condition que :
 - * la construction ne dépasse pas 250 m² de Surface Hors Oeuvre Brute totale. Toutefois la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la S.H.O.B. initiale était supérieure à 250 m².
 - * la construction soit édifiée sur la même parcelle et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements et sous réserve du caractère d'habitabilité de la construction.
- L'extension d'activités artisanales ou agricoles comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques et nuisances susceptibles d'être produits
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure
- Les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés aux habitations existantes

* Dans le secteur 1 NAa :

Les lotissements et opérations groupées comprenant ou non des logements, des commerces et des services sous réserve que :

- le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par enclavement d'autres terrains
- l'opération prene en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension

* Dans le sous-secteur 1 NAa1 :

Les constructions à usage d'habitation, d'activité commerciale ou de services sont autorisées sous réserve que :

- * le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par l'enclavement d'autres terrains,
- * l'opération prene en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension,
- * le projet occupe un terrain d'une superficie minimale de 1 000 m².

* Dans le secteur 1 NAb :

- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, sous réserve que :

- * le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par l'enclavement d'autres terrains
- * l'opération prene en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement du secteur 1 NAb

- les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités autorisées dans la zone, notamment celles strictement nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaires pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements implantés dans la zone.

- les constructions et installations à usage agricole intégrées au siège d'exploitation.

* Dans le secteur 1 NAd :

Les constructions à usage d'habitation, de loisirs, de tourisme, de restauration ou d'hébergement sous réserve que :

- * le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par l'enclavement d'autres terrains
- * l'opération prene en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement du secteur 1 NAd.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article 1 NA 1

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE**a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

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

Pour les secteurs 1 NAa 1 et 1 NAb, il ne sera autorisé qu'un seul débouché sur les routes départementales par unité foncière existante au moment de l'approbation de la modification du Plan d'Occupation des Sols qui sera soumis, pour avis, au gestionnaire de la voie.

b) Voirie

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne peut avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque le parti d'aménagement adopté le justifie.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXa) Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement autonome doit être prévu conformément à la réglementation en vigueur. Ce système d'assainissement doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, ce branchement étant alors obligatoire et aux frais du pétitionnaire.

c) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) devront être enterrés.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour le sous-secteur 1 NAa1 uniquement : Aucun terrain constructible ne devra avoir une surface inférieure à 1 000 m².

Cette disposition ne s'applique pas pour les implantations liées aux réseaux de distribution.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il pourra ne pas être imposé de marge de recul.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

1. à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de la marge de recul indiquée à l'article 1 NA 6
2. à l'extérieur de cette profondeur lorsqu'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de la limite séparative et dont la pente des toitures vers le fonds voisin n'excède pas 45 degrés.

De plus, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimum de 4 mètres.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre le seuil des constructions et l'axe de la voirie au droit de celle-ci ne peut excéder 0,70 mètre.

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du seuil ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR1. Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

- Sont interdits : * tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
* l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux pentes supérieures à 45 degrés.
- La hauteur des lucarnes de toit en forme de "chien assis" ne peut dépasser le tiers de celle de la toiture.
- Les clôtures doivent être constituées par des haies, doublées ou non de grillages
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.

- pour des ensembles de logements pour personnes âgées :

* inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher développée hors oeuvre à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs

* égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140 m² de surface de plancher développée hors oeuvre pour les logements ou chambres supplémentaires.

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de plancher hors oeuvre.

Lorsque cette opération se justifie, les arbres et les haies abattus ou arrachés devront être remplacés par un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes à planter sur le fonds considéré.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,30 dans le secteur 1 NAa

- 0,10 pour les constructions à usage d'habitation dans les secteurs 1 NAb et 1 NAd

- 0,30 pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement dans les secteurs 1 NAb et 1 NAd.

Il n'est pas applicable aux constructions ou aménagement de bâtiments publics à usage scolaires, sanitaires, hospitaliers ou culturels ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article 1 NA 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 NA

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle d'extension urbaine à long terme de l'agglomération.

Elle est composée :

- . d'un secteur 2 NAa prévu pour l'habitat,
- . d'un secteur 2 NAb prévu pour des activités,
- . d'un secteur 2 NAc prévu pour les bassins d'auto-épuration de La Lys.

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

2NAa 1

ARTICLE 2 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes
- L'extension et la transformation des constructions existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors oeuvre brute de surface à créer.
- Les reconstructions à condition que :
 - . la construction ne dépasse pas 250 m² de Surface Hors Oeuvre Brute totale. Toutefois la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la S.H.O.B. initiale était supérieure à 250 m².
 - . la construction soit édifiée sur la même parcelle, qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements et sous réserve du caractère d'habitabilité de la construction.
- Les bâtiments agricoles démontables.

ARTICLE 2 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues par l'article 2 NA 1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE 2 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE 2 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE 2 NA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE 2 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE 2 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**1. Principe général**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

- Sont interdits :

- . tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- . l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

- les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale

- les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux pentes supérieures à 45 degrés.

- La hauteur des lucarnes de toit en forme de "chien assis" ne peut dépasser le tiers de celle de la toiture

- Les clôtures doivent être constituées par des haies, doublées ou non de grillages

- les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

ARTICLE 2 NA 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE 2 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2 NA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE 2 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

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

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Les constructions à usage agricole ainsi que les maisons d'habitations directement liées à l'exploitation agricole.
2. Les constructions nécessaires à la réalisation des équipements publics.
3. Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors oeuvre nette et à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
4. Les bâtiments annexes, de faible volume, et les garages liés à l'habitation existante.
5. Les abris pour animaux, en dehors de l'activité agricole, dans la mesure où leur implantation est envisagée sur l'unité foncière où le demandeur a sa résidence, que celle-ci soit dans la même zone ou dans une zone contigüe, dès lors que ces abris ne dépassent pas 30 m² de S.H.O.B. et qu'il n'est pas possible, soit en application d'une autre législation, soit pour des motifs techniques ou architecturaux, de les réaliser à proximité de l'habitation en tant que dépendance.

Dans ce cas, les abris seront réalisés en matériaux sombres de manière à être peu visibles dans le paysage et feront l'objet d'un accompagnement végétal afin d'en réduire de façon significative l'impact paysager.

Ces abris pourront toutefois être interdits s'ils sont de nature à porter atteinte aux paysages ou à la qualité de l'environnement.

6. Les reconstructions à condition que :

la construction ne dépasse pas 250 m² de Surface Hors Oeuvre Brute totale. Toutefois la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la S.H.O.B. initiale était supérieure à 250 m²

la construction soit édifiée sur la même parcelle et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements et sous réserve du caractère d'habitabilité de la construction.

7. Les activités liées à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.

8. L'extension d'installations non agricoles existantes, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.

9. 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 le voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité.

b) la nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation avec un maximum de 2 logements, y compris celui déjà existant, soit à usage d'activités qui ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Peuvent être notamment admises certaines activités commerciales telles que magasins d'antiquités, restaurants, gîtes ruraux, etc. à condition qu'elles restent compatibles avec l'activité agricole et qu'elles participent à la mise en valeur de l'aspect architectural du bâtiment. 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 existant.

e) les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.

10. Le stationnement de plus de 3 mois de 1 à 6 caravanes par exploitation agricole dénommé "camping à la ferme" dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

11. Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour la réalisation des constructions et installations autorisées au lieu de l'opération, ainsi que les mares d'agrément réalisées sur l'unité foncière comportant une habitation.

12. Les équipements d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article NC 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

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

b) Voirie

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

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**a) Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Assainissement

Un assainissement correspondant aux besoins des constructions et conforme à la réglementation en vigueur devra être prévu, notamment en ce qui concerne les installations agricoles classées.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum de :

- . 10 mètres par rapport à l'axe de voies publiques
- . 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux
- . 70 mètres par rapport à l'axe de l'A 25.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il pourra ne pas être imposé de marge de recul.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite parcellaire, soit à au moins 3 mètres de cette limite.

Toutefois, les tentes et caravanes doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative.

En outre les reconstructions et les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'une construction peuvent être admis selon son implantation initiale.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction.

De plus, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimum de 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite lorsque des contraintes techniques ou fonctionnelles liées à certains bâtiments à usage agricole le justifient.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole ni aux équipements publics d'infrastructure.

Dans le secteur de prescriptions spéciales réservé au passage des lignes électriques de transport à très haute tension, la hauteur absolue de toute construction est limitée à 8 mètres. Dans le cas de construction dépassant cette hauteur, il y a lieu de recueillir l'avis du Service des Mines.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR**1. Principe général**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

- Sont interdits :
 - . tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
 - . l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux pentes supérieures à 45 degrés.
- La hauteur des lucarnes de toit en forme de "chien assis" ne peut dépasser le tiers de celle de la toiture.
- Les clôtures doivent être constituées par des haies, doublées ou non de grillages
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Lorsque cette opération se justifie, les arbres et les haies abattus ou arrachés devront être remplacés par un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes à planter sur le fonds considéré.

Les dépôts à l'air libre doivent être entourés de plantations denses.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle protégée soit au titre des sites et paysages (secteur NDa) soit au titre des activités sportives socio- culturelles, de loisirs et de tourisms (secteur NDb), soit pour accueillir lesdépôts de terre liés à l'élargissement de La Lys (secteur NDc).

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

* Dans l'ensemble de la zone :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes
- l'extension et la transformation des constructions existantes dans la limite de 250 m2 de superficie hors oeuvre brute de surface à créer.
- Les reconstructions à condition que :
 - . la construction ne dépasse pas 250 m² de Surface Hors Oeuvre Brute totale. Toutefois la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la S.H.O.B. initiale était supérieure à 250 m²
 - . la construction soit édifée sur la même parcelle qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements, et sous réserve du caractère d'habitabilité de la construction.
- l'extension d'activités artisanales ou agricoles comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques et nuisances susceptibles d'être produits.
- les équipements d'infrastructure et de superstructure
- les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés aux habitations existantes
- les constructions à usage d'habitation agricole directement liées à une exploitation agricole.

* Dans le secteur NDb :

- les constructions et installations à usage d'activités sportives, socio- éducatives ou culturelles.
- les constructions et installations de loisirs, de tourisme (y compris débits de boissons, hôtels, restaurants)
- les terrains de camping-caravaning aménagés de moins de 80 emplacements par hectare.
- les aires naturelles de camping de moins de 25 emplacements par hectare.

- le stationnement de plus de 3 mois de 1 à 6 caravanes par exploitation agricole dénommée "camping à la ferme" dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

- les constructions à usage commercial annexes et intégrées à des installations de loisirs.

- les constructions à usage d'habitation directement liées à une activité autorisée dans le secteur, notamment celles strictement nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, ou l'entretien de l'activité implantée dans le secteur et sous réserve que l'habitation soit intégrée aux constructions ou installations existantes.

* Dans le secteur NDC :

- les dépôts de matériaux liés à l'élargissement de La Lys.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'Article ND 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, inscrite par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

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

b) Voirie

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

ARTICLE ND 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques en rapport avec les besoins.

2. Assainissement

Pour toute installation nouvelle, l'évacuation des eaux usées doit être assurée par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à une station d'épuration.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement autonome doit être prévu conformément à la réglementation en vigueur. Ce système d'assainissement doit être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, ce branchement étant alors obligatoire et aux frais du pétitionnaire.

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

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour cet article

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

Les installations ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des voies et doivent respecter les marges de recul figurant au plan.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Électricité, téléphone...), il pourra ne pas être imposé de marge de recul.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite parcelaire, soit à au moins 3 mètres de cette limite.

Toutefois, les tentes et caravanes doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction.

De plus, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Électricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit être ménagée une distance minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur inférieure à 3,20 mètres;

Toutefois, cette distance peut être réduite lorsque des contraintes techniques ou fonctionnelles liées à certains bâtiments à usage agricole le justifient.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur NDb, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution (Electricité, téléphone...), il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NDb, la hauteur des constructions de toute nature ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure.

Dans le secteur de prescriptions spéciales réservé au passage des lignes électriques de transport à très haute tension, la hauteur absolue de toute construction est limitée à 8 mètres. Dans le cas de construction dépassant cette hauteur, il y a lieu de recueillir l'avis du Service des Mines.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR**1. Principe général**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières :

-Sont interdits :

- . tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- . l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

- les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale

- les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux pentes supérieures à 45 degrés.

- La hauteur des lucarnes de toit en forme de "chien assis" ne peut dépasser le tiers de celle de la toiture :

- Les clôtures doivent être constituées par des haies, doublées ou non de grillages

- les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, ou à un utilité tenant à la nature de l'occupation.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain :

- . pour les hôtels : une place par chambre
- . pour les restaurants : trois place pour 10 m² de salle de restaurant
- . pour les terrains de camping et de caravanning : une place par tente et par caravane, l'emprise des surfaces revêtues ou empierrées ne doit pas dépasser 20 % de la superficie totale.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Lorsque cette opération se justifie, les arbres et les haies abattus ou arrachés devront être remplacés par un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes à planter sur le fonds considéré.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur NDb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10 : il n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Pour les terrains de camping caravanning, chaque emplacement doit avoir une superficie de 100 m² au moins.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article ND 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

