

## Sommaire

Titre I. Dispositions générales

Titre II. Dispositions applicables aux zone

Zone U

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Zone 2AU

Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Titre IV. Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

Titre V. Annexes Documentaires

# TITRE I

## Dispositions Générales du Plan

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123.1, R.123.1 à R.123.25 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WAVRECHAIN-SOUS-FAULX.

## ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### Dispositions du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage des zones:

A - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par l'indice **U**. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions. Elle comprend un sous-secteur **Ua**, où la hauteur des constructions est limitée.

B - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice **AU**. Elles correspondent à :

La zone **1AU** : zone d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.

La zone **2AU** : zone d'extension de l'urbanisation à long terme.

C - La zone agricole est repérée au plan de zonage par l'indice **A**. Elle permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend 2 sous-secteurs :

- **Ai**, qui correspond au périmètre de protection immédiat du captage de Wavrechain-sous-Faulx

- **Ar**, qui correspond au périmètre de protection rapproché du captage de Wavrechain-sous-Faulx

D - Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice **N**. Ce sont des zones de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère.

Cette zone comprend 4 sous-secteurs :

- **Nt** : zone naturelle à vocation touristique et de loisirs

- **Ns** : zone naturelle à vocation sportive

- **Nr** : zone naturelle correspondant au périmètre de protection rapproché du captage de Wavrechain-sous-Faulx

- **Ne** : zone naturelle correspondant au périmètre de protection éloigné du captage de Wavrechain-sous-Faulx

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celle des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV, et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et vocations de chacune des zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

#### SECTION 1 – NATURE DE L' OCCUPATION DU SOL

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

#### SECTION 2 – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voirie.
- Article 4 : Desserte par les réseaux.
- Article 5 : Caractéristiques des terrains.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol ;
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur.
- Article 12 : Stationnements.
- Article 13 : Espaces libres et plantations.

#### SECTION 3 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone à laquelle il s'applique.

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

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

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

**A- Par les articles R 111-2, R 111-15, R 111-21, R 111-3.2,** qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les conditions sont de nature à :

- porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique (article R 111 -2) ;
- compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;
- contrarier l'action d'aménagement de territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
- porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

**B - Par l'article R 111-4 :**

a) qui permet de refuser le permis de construire :

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

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

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

c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**C - Par l'article R 111-14-2** qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, et qui peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

***2) Les articles L111-9, L111-10, et L313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :***

**A - Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :**

**soit l'exécution des travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L110-10).

**soit l'exécution du futur plan**, lorsque la révision d'un plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative.

**B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique**, et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

**C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté.**

**D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris ) l'intérieur de secteurs dits « secteurs sauvegardés », et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L313-2 alinéa 2).**

**3) L'article L421-4 qui précise que :**

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

**4) L'article L421-5 qui dispose que :**

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

**II – Prévalent sur les dispositions du PLU :**

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

**III – Se conjuguent avec les dispositions du PLU :**

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

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

**ARTICLE 4 – PERMIS DE DEMOLIR**

Ne s'applique pas à la commune.

**ARTICLE 5 – CLÔTURES**

Les dispositions des articles L441-1 à L441-3 du Code de l'Urbanisme instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

**ARTICLE 6 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées au PLU.

**ARTICLE 7 – PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES**

Ne s'applique pas à la commune.

**ARTICLE 8 – 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 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 doivent être motivées par l'autorité compétente.

**REGLES GENERALES D'URBANISME**

\*R.111-2

(Décret n°76.276 du 29 mars 1976)

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

\*R.111-3.2

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977)

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

\*R.11-4

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977)

*Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

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

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :*

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au 2<sup>ème</sup> alinéa ci-dessus.

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

\*R111-14.2

(Décret n°77.114 du 12 octobre 1977)

*Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, et qui peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des*



*conséquences dommageables pour l'environnement. (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1978).*

\*R111-15

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977 ; D.N. 83-812, 9 septembre 1983 ; D.N. 86-98', 19 août 1986).

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

## ASPECT DES CONSTRUCTIONS

\*R111-21

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

## TITRE II

### Dispositions Applicables à la Zone Urbaine

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone reprend l'ensemble de l'espace bâti en centre-bourg ainsi que les extensions à court terme.

Elle comprend un sous-secteur Ua, où la hauteur des constructions est limitée, et où s'appliquent des règles de recul spécifiques.

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

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules et matériaux divers (type décharge),
- les aires de stationnement ouvertes au public ; les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées, par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public,
- le camping et le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière.

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

#### 1- Rappel

l'édification des clôtures est soumise à déclaration  
les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R-442 et suivants du Code de l'Urbanisme

2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services
- les établissements à usage d'activités 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 subsiste plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante
- la reconstruction à l'identique après sinistre
- les piscines, sur la même unité foncière qu'une habitation principale existante

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

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.

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

En sous-secteur Ua, l'accès aux habitations se fera exclusivement rue de Marquette.

## 2 - Voirie :

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres minimum.

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

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 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

#### **a) eaux usées**

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

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

#### **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 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 E.D.F./G.D.F./P.T.T./Télédistribution

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

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain dans la mesure du possible.

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

Non réglementé.

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

Le recul de tout ou partie de la façade avant du bâtiment principal devra respecter une distance comprise entre 5 mètres minimum et 15 mètres maximum de l'emprise de la voie.

En sous-secteur Ua, ce recul peut être porté à 25 mètres.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, qui devra être réalisée sur le même emplacement.

### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

*A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie de desserte la construction en limite séparative est autorisée d'un seul côté.*

*A l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus, la construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.*

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions liées à un service public
- aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin, à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 mètres carrés et 2,50 mètres de hauteur.

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

Entre deux bâtiment non contigus, il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

En sous-secteur Ua, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée + combles, aménageables ou non.

La hauteur des constructions à usage d'activités ne devra pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre, aux équipements publics, ni aux bâtiments agricoles.

#### **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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

##### 2 - Dispositions particulières

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les murs extérieurs visibles des extensions annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

En cas de contrainte technique démontrée, l'usage d'un revêtement d'ardoises est autorisé pour assurer l'étanchéité des pignons.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas.

Les pentes des toitures de constructions à usage d'habitation principale seront supérieures ou égales à 35°. Coyaux ou brisis sont tolérés.

La cote de seuil fini par rapport au niveau de l'axe de la chaussée devra être comprise entre 0,20 mètre et 0,40 mètre, sauf dans le cas particulier de terrains naturels surélevés par rapport à la chaussée, où le niveau sera pris par rapport au terrain naturel.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

→ Clôtures situées en façade et en bordure de voie publique :

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale d'un mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie d'essences locales, le tout ne devant pas dépasser 1,50 mètre de hauteur, exception faite des pilastres.

→ Clôtures situées en fond de parcelle et en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, exception faite des pilastres.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales.

Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur.

Il n'est pas fixé de longueur limite pour les haies végétales.



Les constructions à usage d'activité agricole seront :

- soit en bardage de teinte foncée et mate
- soit en bardage de bois traité avec un soubassement en parpaings enduits ou béton.

Sont interdites :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois
- les toitures-terrasses.

## **ARTICLE U 12 -STATIONNEMENT**

### Principe

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

*1 – Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :*

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété.
- pour les constructions à usage d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux.

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

*2 - Dispositions particulières :*

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

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors oeuvre nettes créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, développée hors oeuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, 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 lui appartenant et 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 les dites places,

- soit justifier d'une concession de parking communal existant ou en cours de réalisation.

- soit verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.322-17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

**Recommandations concernant le stationnement des vélos :**

Locaux	Places de vélo
Habitat : foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Ecole	5 pour 10 élèves situés à moins de 5 km
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente

### ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) - Règles générales de plantation :

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

b) - Règles particulières :

Lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10% de la superficie doivent être traités en espaces verts d'accompagnement (plantation d'arbustes, engazonnement, haies vives).

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## **TITRE III**

### **Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser**

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur la rue de Wasnes ; les accès devront obligatoirement se faire sur la voirie de desserte de l'opération.

#### 2 - Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

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

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

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

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

#### 1 - Alimentation en eau potable

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

## 2 - Assainissement

### a) eaux usées

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

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

### 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.

## 3 - Réseaux divers

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

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain dans la mesure du possible.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions à usage d'habitation principale doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en pignon à rue.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION 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 sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est toutefois autorisée

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6 ou de la limite de constructibilité (lotissements).

- à l'extérieur de cette bande :

. lorsque leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions liées à un service public
- aux bâtiments publics

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et 2,50 mètres de hauteur.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à trois mètres.

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

Non réglementé.

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

La hauteur absolue des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public.

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

##### 1- Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous 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 sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### 2 – Dispositions particulières

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les murs extérieurs visibles des extensions annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas.

Les pignons doivent être traité en harmonie avec les façades principales de la construction.

Les clôtures en façade à rue seront constituées, soit par un mur de 1 mètre maximum de hauteur, à l'exception des pilastres en matériaux identiques et de même teinte que ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie d'essences locales doublée éventuellement d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...seront interdites.

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

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- il doit être aménagé un minimum de 2 places par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les bâtiments à usage d'activités repris à l'article 1AU2 :

- il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette créée pour ces locaux.

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

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, devront être prévus des espaces communs de détente, réellement aménagés et représentant une surface de 40 m<sup>2</sup> minimum par logement.

Les plantations devront obligatoirement être composées d'essences locales.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- Les constructions ou aménagements des bâtiments publics ou équipements publics d'infrastructure.
- La reconstruction dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale, d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.



## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisable à long terme après modification ou révision du PLU.

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

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Non réglementé.

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

##### 1- Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R-442 et suivants du Code de l'Urbanisme

2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les constructions liées à l'activité agricole installées à titre précaire
- les constructions si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.  
Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant des marges de reculement au moins égales à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous 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 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.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

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

Non réglementé

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# TITRE IV

## Dispositions Applicables aux Zones Agricoles

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- **Ai**, qui correspond au périmètre de protection immédiat du captage de Wavrechain-sous-Faulx
- **Ar**, qui correspond au périmètre de protection rapproché du captage de Wavrechain-sous-Faulx.

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

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2.

En outre,

- dans le sous-secteur Ai :
  - toutes activités autres que celles du Service des Eaux.
- dans le sous-secteur Ar :
  - le forage de puits
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que carrières
  - le remblaiement des excavations ou des carrières existantes
  - l'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritux, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux
  - l'implantation d'ouvrage de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées
  - l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter directement ou indirectement atteinte à la qualité des eaux
  - les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature
  - l'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle
  - le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits destinés à la fertilisation des sols
  - l'établissement d'étables ou stabulations libres

- le camping, même sauvage, et l'e stationnement de caravanes
- l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau
- le défrichement

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

### 1- Rappel :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage d'habitation devront respecter les conditions de distance en vigueur, notamment en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

### 2 – Seront admises, si elles respectent les conditions et occupations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- l'extension et l'amélioration des constructions existantes à usage d'activité, dans la limite du double de la surface existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sous réserve du respect de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre
- le camping à la ferme sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- les abris fixes ou mobiles s'ils sont liés aux exploitations agricoles
- les bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone
- les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ; en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation

- les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
- les clôtures
- la transformation et le changement de destination de bâtiments agricoles de plus de 15 ans :
  - en activités de service, tel que gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes-auberges,
  - en extension ou annexe d'un logement existant
- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1 - ACCES**

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 de l'article 682 du Code Civil.

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

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

#### **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**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **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**

#### **a) Eaux usées**

Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Lorsque le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement individuel est obligatoire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur les réseaux lorsqu'ils seront réalisés et satisfaire aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Lorsque le réseau existe, 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, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le 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 A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Ce recul est porté à 20 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant. Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

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

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension de l'habitation existante.

Toutefois l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peut être autorisée à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments sur une même parcelle, sauf contraintes techniques dûment motivées.

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

Non réglementé.

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

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

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contrainte technique ou éléments de bâtiments de faible emprise.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public.

## **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 des prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des sites et paysages naturels.

### 2 – Dispositions particulières

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les murs extérieurs visibles des extensions annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois liés à une construction existante sont autorisés sur la même unité foncière.

Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas.

Les constructions à usage d'activité agricole seront :

- soit en bardage de teinte foncée et mate
- soit en bardage en bois traité avec un soubassement en parpaings enduits ou béton

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites, ainsi que les tôles nervurées.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Un aménagement paysager (plantation d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles dans le site.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# TITRE V

## Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de site.

Elle comprend 4 sous-secteurs :

- **Nt** : zone naturelle à vocation touristique et de loisirs
- **Ns** : zone naturelle à vocation sportive
- **Nr** : zone naturelle correspondant au périmètre de protection rapproché du captage de Wavrechain-sous-Faulx
- **Ne** : zone naturelle correspondant au périmètre de protection éloigné du captage de Wavrechain-sous-Faulx

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

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.
- Les parcs résidentiels et de loisirs, les campings-caravanings à l'exception du sous-secteur Nt.
- Les équipements sportifs, à l'exception du sous-secteur Ns.
- En sous-secteur Nr :
  - le forage de puits
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que carrières
  - le remblaiement des excavations ou des carrières existantes
  - l'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritux, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux
  - l'implantation d'ouvrage de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées
  - l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter directement ou indirectement atteinte à la qualité des eaux
  - les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature
  - l'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle
  - le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits destinés à la fertilisation des sols

- l'établissement d'étables ou stabulations libres
- le camping, même sauvage, et l'e stationnement de caravanes
- l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau
- le défrichement

- En sous-secteur Ne :

- le forage des puits
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que carrières
- le remblaiement des excavations ou des carrières existantes
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, 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 directement ou indirectement atteinte à la qualité des eaux
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature
- le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits destinés à la fertilisation des sols

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### 1- Rappel :

l'édification de clôtures est soumise à déclaration  
les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

### 2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Dans l'ensemble de la zone N, sous-secteurs y compris :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement, si la surface de plancher hors œuvre nette effective du bâtiment au moment du sinistre ne s'en trouve pas augmentée
- les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation du sol admises



### Dans le sous-secteur Nt :

- l'extension des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants, si elle n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que la construction de bâtiments annexes, garages, abris de jardins liés à une habitation existante sur la même unité foncière
- les équipements de loisirs liés à l'activité inhérente dans le sous-secteur, et les équipements de services (restauration, hôtellerie..)

### Dans le sous-secteur Ns :

- les équipements sportifs et leurs annexes (vestiaires, clubs-houses, gradins...)

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 1 - ACCES

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

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

Les 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 des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

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

#### 1 - Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le



dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

## 2 - Assainissement

### **a) Eaux usées**

Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est obligatoire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur les réseaux lorsqu'ils seront réalisés et satisfaire aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

### **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, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

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

Non réglementé.

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

Toute construction devra observer un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ce recul est porté à 20 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION 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 sa hauteur et sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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 à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt de sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

En sous-secteur Ns, il doit être aménagé 1 place pour 10 vestiaires.

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

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en proportion au moins équivalentes

- il doit être réalisé un rideau d'arbres de haute tige autour des extensions de bâtiments agricoles

- en secteur Nt et Ns, toute construction nouvelle devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# TITRE VI

## Définitions

## **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

*Les PLU peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes du PLU, ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité.*

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme

*Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.*

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espace boisé en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est

comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts de possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe des coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul de transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

#### Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher de serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b), et c) ci-dessus.

*Sont également déduites de la surface hors œuvre nette dans le cas de réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.*

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

### Article L.123-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant :

- à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées ;
- à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit
- à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un PLU pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable au tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéficiaire duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions prévues aux articles L.230-1 et suivants.

## **EMPRISE AU SOL**

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

## **ESPACES BOISES CLASSES**

### Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.



La décision prescrivant l'élaboration d'un PLU peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivrée sous forme, conditions et délais déterminés par le décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un PLU a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421-2.1 à L.421-2.8. Toutefois, par dérogation aux modalités prévues aux dispositions de la loi n°82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L.421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables.
- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

### **LIMITES SEPARATIVES**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

### **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE DE PLANCHER**

Voir ci-dessus « coefficient d'occupation du sol ».

### **VOIE PRIVEE**

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour est assimilée à une voie privée.

### **UNITE FONCIERE**

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire.