



P.L.U

Izel-les-Equerchin

Plan Local
D'Urbanisme



Pièce 5 : Règlement



Modification simplifiée n°2

Règlement modifié

Approbation,
Vu pour être annexé à la DCC en date du

Par délégation du Président,
Le 4^{ème} Vice-Président,

Jean-Marcel DUMONT

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : ZONES URBAINES	8
TITRE III : ZONES A URBANISER	22
TITRE IV : ZONE AGRICOLE	29
TITRE V : ZONES NATURELLES	37

Titre I : Dispositions générales

I. DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (Pièce 4 : plan de zonage) génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du Code de l'Urbanisme).

1 - Les zones urbaines dites zones U correspondent aux « secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter [...] » (article R 123-5 du Code de l'urbanisme).

Les zones U sont intégralement comprises dans le périmètre de protection rapprochée du captage districal de Quiéry-la-Motte - Zone 2. Elles sont donc indiquées PR2.

Le plan de zonage comprend :

- **Une zone UAPR2**, à vocation mixte, d'habitat, d'activités et de services compatibles avec le caractère de la zone, correspondant à l'habitat ancien et au centre de la commune. La zone UAPR2 comprend **un sous-secteur UAcPR2 reprenant les équipements administratifs, scolaires et culturels**.
- **Une zone UBPR2**, à vocation mixte, d'habitat, d'activités et de services compatibles avec le caractère de la zone, correspondant aux extensions récentes du village.

2 – Les zones à urbaniser AU correspondent à des secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme).

Les zones AU sont intégralement comprises dans le périmètre de protection rapprochée du captage districal de Quiéry-la-Motte - Zone 2. Elles sont donc indiquées PR2.

Le plan de zonage comprend une zone 1AUPR2 réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.

3 – La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

La zone A comprend :

- **Un secteur APR1** : correspondant aux terrains inclus dans le périmètre de protection rapproché du captage d'Izel-les-Equerchin ;
- **Un secteur APE** : correspondant aux terrains inclus dans le périmètre de protection éloigné des captages de Quiéry-la-Motte ;
- **Un secteur APR2** : correspondant aux terrains inclus dans le périmètre de protection rapproché des captages de Quiéry-la-Motte ;
- **Un secteur Ah** correspondant aux habitations isolées, situées au sein de la zone agricole, mais n'ayant pas de lien avec l'activité agricole en elle-même.

4 – La zone naturelle et forestière N, correspond : « aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R 123-8 du Code de l'urbanisme).

La zone N comprend plusieurs secteurs inclus dans le périmètre de protection rapprochée du captage districal de Quiéry-la-Motte - Zone 2 :

- **Un secteur NPR2**
- **Un secteur NsPR2** permettant des aménagements légers liés aux activités de sport et de loisirs,
- **Un secteur NjPR2** permettant l'implantation de constructions annexes aux habitations.

5 – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les plans de zonage (article L123-1-5 V du Code de l'Urbanisme).

6 – Les terrains classés par le plan comme Espaces Boisés Classés à conserver au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés suivant la légende, figurent au plan.

II. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

III. DIVISION EN PROPRIETE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

IV. CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal hors zone agricole (zone A) et y compris dans le secteur Ah.

V. RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune présente un risque nul à faible d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. La carte des aléas figure dans le rapport de présentation du dossier de PLU. Malgré le risque faible, par mesure préventive vis à vis du caractère argileux des sols, il est conseiller de réaliser une étude géotechnique relative à la nature des sols qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

VI. CAPTAGES

Le territoire communal est concerné en grande partie par :

- Les périmètres de protection rapproché et éloigné des captages d'eau potable de Quiéry-la-Motte ;
- Le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable d'Izel-les-Equerchin ;

Il convient de se référer aux arrêtés préfectoraux de protection des captages qui définissent une réglementation applicable aux constructions et aménagements.

VII. CARRIERES ET CAVITES SOUTERRAINES

La commune est concernée par des cavités souterraines d'origine humaine de type abris civils, troglodytes, souterrains découverts, etc. mais non localisées. Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

VIII. NUISANCES SONORES

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi sur le bruit dont les dispositions sont reprises par les articles L571-9 et 10 du Code de l'Environnement, précisées par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et les arrêtés préfectoraux du 23 août 1999, du 23 août 2002 et du 14 juin 2005 :

- Dans une **bande de 300 m de part et d'autres de l'autoroute A1 et de la Voie ferrée à Grande Vitesse [Gonnesse – Frontière Belge] telles qu'elles figurent au plan des servitudes d'utilité publique** ; les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de cette voie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

IX. VOIES SOUMISES À L'ARTICLE L111-1-4 DU C.U (LOI BARNIER)

Les abords des axes à grande circulation sont soumis aux dispositions du L111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit toute urbanisation, à l'exception des possibilités déclinées au même article.

Ainsi, l'autoroute A1 est concernée par une bande d'inconstructibilité de 100 mètres en dehors des espaces urbanisés (zones U).

X. RISQUES SISMIQUES

En application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones sismiques et du décret n°2010-1254 du 20 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, la commune est concernée par **l'aléa de niveau faible ou zone de sismicité 2** ; les règles de construction parasismiques présentées ci-dessous doivent donc être respectées selon la classification des bâtiments.

	Zone de sismicité 2 (faible)
Bâtiments neufs	1° Les règles de construction définies à l'article 4 s'appliquent à la construction de bâtiments nouveaux des catégories d'importance III et IV dans la zone de sismicité 2 définie par l'article R.563-4 du code de l'environnement.
Bâtiments existants	1° Pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux, ils respecteront les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces bâtiments. 2° Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération agr = 0.42 m/s ² .

XI. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement **au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq**, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

XII. BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.123-3-1 DU C.U)

Le PLU identifie et localise les bâtiments agricoles ayant une certaine qualité architecturale, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en vertu de l'application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments pourront évoluer vers une destination d'habitation individuelle non liée à l'activité agricole, une activité hôtelière de type gîte ou chambre d'hôte ou une activité commerciale ou artisanale.

XIII. DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

En application de l'article L.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 123-1-5 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Sentier piétonnier

Le sentier piétonnier identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 IV-1° est à préserver. Le déplacement est toutefois autorisé si cela est justifié.

Eléments naturels paysagers

Les éléments naturels identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III-2° doivent être préservés sauf si une intervention est nécessaire et est liée à son entretien, son état, son exploitation. Toute destruction doit être compensée par des plantations équivalentes.

Titre II : Zones Urbaines

Zone UAPR2

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité comprenant le centre ancien de la commune et ses extensions, essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics qui en sont le complément naturel.

La zone comprend **un secteur UAcPR2** correspondant à un secteur d'équipements publics.

Rappel :

La zone est intégralement comprise dans le périmètre de protection rapprochée du captage districial de Quiéry-la-Motte - Zone 2 (Indice PR2). L'arrêté préfectoral de protection de captage figure en annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UAPR2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, conformément à l'arrêté préfectoral de protection des captages de Quiéry-la-Motte :

- la création de nouveaux forages et puits,
- les rejets de polluants dans le sous-sol (puits perdus, rejets divers, etc..).

De plus, sont interdits, en dehors des équipements et installations publics ou privés destinés au tri sélectif des ordures ménagères :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Les dépôts souterrains enterrés ou en fosse d'hydrocarbures, et de produits chimiques,
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques,
- Les abris réalisés avec des matériaux de récupération (abris de fortune),
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non,
- L'implantation de nouvelles installations classées agricoles ou industrielles.

ARTICLE UAPR2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral de protection des captages de Quiéry-la-Motte :

- La gestion des puits ou forages existants,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- L'ouverture d'excavations autres que carrières,
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'épandage ou l'infiltration de lisiers, de sous-produits et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- La réalisation de voies de communication ainsi que leur condition d'élargissement.

Sont admis sous conditions :

- L'extension, **la création** ou la modification **des établissements à usage d'activités** – y compris agricole - comportant ou non des **installations classées** dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - o qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services ;
 - o que compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
 - o qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- **Les exhaussements et affouillements des sols**, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les **groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 2 unités en front à rue**, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article UA3.
- Les constructions et installations liées aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAPR2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation.

En aucun cas, **l'accès ne peut être inférieur à 3,5 m.** Dans le secteur UAcPR2, l'accès ne peut être inférieur à **3m**.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que les accès et les sorties soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

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

ARTICLE UAPR2 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

RÈGLES GÉNÉRALES

Les ouvrages dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

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

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

2 - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Le raccordement au réseau collectif doit faire l'objet d'une convention avec l'exploitant du réseau.

EFFLUENTS AGRICOLES

Les effluents agricoles (purins, lisiers,) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

EAUX PLUVIALES

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

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ /TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite de parcelle.

ARTICLE UAPR2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UAPR2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

VOIRIE

Les constructions doivent être implantées :

- soit à **l'alignement de fait**,
- soit avec un **retrait de 5m minimum à partir de l'alignement**.

Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire pourra imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions voisines.

Lorsqu'il s'agit de **travaux d'extension d'une construction existante, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul** que celui de la construction existante.

Les constructions à usage principal d'habitation ne pourront s'implanter que dans une **bande de 30m** mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes limitées à 5 mètres de profondeur,
- Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges de l'Escrebieux.

Dans le secteur UAcPR2, les constructions doivent être implantées en alignement ou avec un retrait de 2m minimum de **l'alignement des voies**.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE UAPR2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une **bande maximale de 20 m** de profondeur mesurée à partir de la limite de voie ou du retrait imposé par l'article 6.

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

- Lorsqu'il existe déjà, en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m au droit de la limite séparative ;

II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) en tout point de la construction ($L \geq H/2$) **avec un minimum de 3 mètres**.

Les **annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres** peuvent s'implanter à **1 mètre minimum** de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Dans le secteur UAcPR2

Les constructions doivent être implantées **en limite séparative** ou avec des **marges d'isolement de 1m minimum**.

ARTICLE UAPR2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de **3,5 m, sauf dans le secteur UAcPR2**.

ARTICLE UAPR2 9 - EMPRISE AU SOL

Le mode d'occupation et d'utilisation du terrain doit être compatible avec **l'infiltration des eaux de toiture dans le sous-sol**, dans le respect de la réglementation, définie par le gestionnaire du réseau d'assainissement, visant à maintenir la qualité des eaux souterraines.

ARTICLE UAPR2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée y compris éventuellement un niveau de combles aménageables (**R + 1 + combles aménageables ou R + 2 sans combles aménageables**).

Les autres constructions sont limitées à une hauteur de **12m maximum, sauf dans le secteur UAcPR2 et pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice des services publics, y compris ferroviaires**.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,6 m, sauf en cas de dénivelé important du terrain par rapport à la voirie et d'impossibilités techniques dues à la nature du sous-sol.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale de l'extension est celle de la construction existante.

ARTICLE UAPR2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Elles ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

FAÇADES

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit teinté dans la masse.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les matériaux de façade des extensions, garages et annexes vues du domaine public doivent être traités en harmonie avec ceux du bâtiment existant.

Sont interdits, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...

TOITURES

Pour les toitures à pentes visibles du domaine public, les matériaux en tôle ondulée de type bac acier sont interdits.

CLÔTURES

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de hauteur dont 0,9 m hors-sol pour la partie pleine. Les clôtures pleines sur cour et sur jardin ne peuvent excéder 2 m de hauteur.

La partie pleine des clôtures sera traitée en harmonie avec le reste de la construction.

Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portails qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture.

Dans le secteur UAcPR2

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Elles ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles des voies publiques.

ARTICLE UAPR2 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Un minimum de **deux places de stationnement** par logement ;
- Une **place de stationnement** en sus en dehors des parcelles **par tranche de 5 logements** à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE UAPR2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts, citernes, aires de stockage et tous autres équipements extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les opérations d'aménagement doivent comporter au moins 10% de la surface de l'opération traités en espaces verts.

ARTICLE UAPR2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UAPR2 15 – DISPOSITIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UAPR2 16 – DISPOSITIONS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Zone UBPR2

Il s'agit d'une **zone urbaine de faible densité** correspondant **aux secteurs périphériques** de la commune. Elle est affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics qui en sont le complément naturel.

Rappel :

La zone est intégralement comprise dans le périmètre de protection rapprochée du captage districial de Quiéry-la-Motte - Zone 2 (Indice PR2). L'arrêté préfectoral de protection de captage figure en annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UBPR2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, conformément à l'arrêté préfectoral de protection des captages de Quiéry-la-Motte :

- La création de nouveaux forages et puits,
- Les rejets de polluants dans le sous-sol (puits perdus, rejets divers, etc..).

De plus, sont interdits, en dehors des équipements et installations publics ou privés destinés au tri sélectif des ordures ménagères :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les dépôts souterrains enterrés ou en fosse d'hydrocarbures, et de produits chimiques,
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques,
- Les abris réalisés avec des matériaux de récupération (abris de fortune),
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non,
- L'implantation de nouvelles installations classées agricoles ou industrielles.

ARTICLE UBPR2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral de protection des captages de Quiéry-la-Motte :

- La gestion des puits ou forages existants,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- L'ouverture d'excavations autres que carrières,
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'épandage ou l'infiltration de lisiers, de sous-produits et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- La réalisation de voies de communication ainsi que leur condition d'élargissement.

Sont admis sous conditions :

- L'extension, **la création** ou la modification des **établissements à usage d'activités** – y compris agricole - comportant ou non des **installations classées** dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - o Qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services ;
 - o Que compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
 - o Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- **Les exhaussements et affouillements des sols**, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les **groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 2 unités en front à rue**, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB3.
- Les constructions et installations liées aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBPR2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation.

En aucun cas, **l'accès ne peut être inférieur à 3,5 m.**

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que les accès et les sorties soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

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

ARTICLE UBPR2 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

RÈGLES GÉNÉRALES

Les ouvrages dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

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

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

2 - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Le raccordement au réseau collectif doit faire l'objet d'une convention avec l'exploitant du réseau.

EFFLUENTS AGRICOLES

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

EAUX PLUVIALES

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

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ /TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite de parcelle.

ARTICLE UBPR2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UBPR2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

VOIRIE

Les constructions doivent être implantées avec **un retrait de 5m minimum à partir de l'alignement**.

Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire pourra imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions voisines.

Lorsqu'il s'agit de **travaux d'extension d'une construction existante, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul** que celui de la construction existante.

Les constructions à usage principal d'habitation ne pourront s'implanter que dans **une bande de 30m** mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes limitées à 5 mètres de profondeur,
- Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges de l'Escrebieux.

ARTICLE UBPR2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une **bande maximale de 20 m** de profondeur mesurée à partir de la limite de voie ou du retrait imposé par l'article 6.

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

- Lorsqu'il existe déjà, en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m au droit de la limite séparative ;

II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) en tout point de la construction ($L \geq H/2$) **avec un minimum de 3 mètres**.

Les **annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres** peuvent s'implanter à **1 mètre minimum** de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UBPR2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de **3,5 m.**

ARTICLE UBPR2 9 - EMPRISE AU SOL

Le mode d'occupation et d'utilisation du terrain doit être compatible avec **l'infiltration des eaux de toiture dans le sous-sol**, dans le respect de la réglementation, définie par le gestionnaire du réseau d'assainissement, visant à maintenir la qualité des eaux souterraines.

ARTICLE UBPR2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec éventuellement un niveau de combles aménageables (**R + 1 + combles aménageables**).

Les autres constructions sont limitées à une hauteur de **12m maximum**, sauf pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice des services publics, y compris ferroviaires.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,6 m, sauf en cas de dénivelé important du terrain par rapport à la voirie et d'impossibilités techniques dues à la nature du sous-sol.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale de l'extension est celle de la construction existante.

ARTICLE UBPR2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Elles ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

FAÇADES

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit teinté dans la masse.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les matériaux de façade des extensions, garages et annexes vues du domaine public doivent être traités en harmonie avec ceux du bâtiment existant.

Sont interdits, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...

TOITURES

Pour les toitures à pentes visibles du domaine public, les matériaux en tôle ondulée de type bac acier sont interdits.

CLÔTURES

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de hauteur dont 0,9 m hors-sol pour la partie pleine. Les clôtures pleines sur cour et sur jardin ne peuvent excéder 2 m de hauteur.

La partie pleine des clôtures sera traitée en harmonie avec le reste de la construction.

Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portails qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture.

ARTICLE UBPR2 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Un minimum de **deux places de stationnement** par logement ;
- Une **place de stationnement** en sus en dehors des parcelles **par tranche de 5 logements** à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE UBPR2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts, citernes, aires de stockage et tous autres équipements extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les opérations d'aménagement doivent comporter au moins 10% de la surface de l'opération traités en espaces verts.

ARTICLE UBPR2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UBPR2 15 – DISPOSITIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UBPR2 16 – DISPOSITIONS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Titre III : Zones à urbaniser

Zone 1AUPR2

Il s'agit d'une zone dont la vocation future est d'accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi qu'aux commerces, activités artisanales de services et de bureaux qui en sont le complément naturel.

Rappel :

La zone est intégralement comprise dans le périmètre de protection rapprochée du captage districal de Quiéry-la-Motte - Zone 2(Indice PR2). L'arrêté préfectoral de protection de captage figure en annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1AUPR2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, conformément à l'arrêté préfectoral de protection des captages de Quiéry-la-Motte :

- La création de nouveaux forages et puits,
- Les rejets de polluants dans le sous-sol (puits perdus, rejets divers, etc..).

De plus, sont interdits, en dehors des équipements et installations publics ou privés destinés au tri sélectif des ordures ménagères :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les dépôts souterrains enterrés ou en fosse d'hydrocarbures, et de produits chimiques,
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques,
- Les abris réalisés avec des matériaux de récupération (abris de fortune),
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non,
- L'implantation de nouvelles installations classées agricoles ou industrielles.

ARTICLE 1AUPR2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral de protection des captages de Quiéry-la-Motte :

- La gestion des puits ou forages existants,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- L'ouverture d'excavations autres que carrières,
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'épandage ou l'infiltration de lisiers, de sous-produits et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- La réalisation de voies de communication ainsi que leur condition d'élargissement.

Sont admis :

A conditions :

- Qu'elles sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone ;
- Qu'elles sont conformes aux orientations d'aménagement, aux dispositions du présent règlement et de son document graphique ;
 - o Les constructions à usage **d'habitation**,
 - o Dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat, les constructions à usage de **commerce, artisanat, bureaux et de services**.

Sont également admis :

- o **Les exhaussements et affouillements des sols**, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- o **Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 2 unités en front à rue**, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AU3.

ARTICLE 1AUPR2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation.

En aucun cas, **l'accès ne peut être inférieur à 3,5 m.**

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que les accès et les sorties soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

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

ARTICLE 1AUPR2 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

RÈGLES GÉNÉRALES

Les ouvrages dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

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

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

2 - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Le raccordement au réseau collectif doit faire l'objet d'une convention avec l'exploitant du réseau.

EFFLUENTS AGRICOLES

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

EAUX PLUVIALES

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

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ /TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1AUPR2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUPR2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

VOIRIE

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'**alignement**,
- Soit avec un **retrait de 5m minimum** à partir de la limite de voie existante ou à créer.

Lorsqu'il s'agit de **travaux d'extension d'une construction existante**, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment.

L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions à usage principal d'habitation ne pourront s'implanter que dans une **bande de 30m** mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes limitées à 5 mètres de profondeur,
- Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AUPR2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une **bande maximale de 20 m** de profondeur mesurée à partir de la limite de voie ou du retrait imposé par l'article 6.

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

- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m au droit de la limite séparative ;

II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement (L) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) en tout point de la construction ($L \geq H/2$) **avec un minimum de 3 mètres**.

Les **annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres** peuvent s'implanter à **1 mètre minimum** de la limite séparative.

Les constructions nécessaires au service public peuvent s'implanter en limite séparative ou avec une marge d'isolement de 1m minimum.

ARTICLE 1AUPR2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de **3,5 m.**

ARTICLE 1AUPR2 9 - EMPRISE AU SOL

Le mode d'occupation et d'utilisation du terrain doit être compatible avec **l'infiltration des eaux de toiture dans le sous-sol**, dans le respect de la réglementation, définie par le gestionnaire du réseau d'assainissement, visant à maintenir la qualité des eaux souterraines.

ARTICLE 1AUPR2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée y compris éventuellement un niveau de combles aménageables (**R + 1 + combles aménageables ou R + 2 sans combles aménageables**).

Les autres constructions sont limitées à une hauteur de **12m maximum sauf pour les constructions et installations nécessaire à l'exercice des services publics, y compris ferroviaires.**

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,6 m, sauf en cas de dénivelé important du terrain par rapport à la voirie et d'impossibilités techniques dues à la nature du sous-sol.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale de l'extension est celle de la construction existante.

ARTICLE 1AUPR2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Elles ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

FAÇADES

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit teinté dans la masse.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les matériaux de façade des extensions, garages, annexes et constructions à usage d'activités, vues du domaine public doivent être traités en harmonie avec ceux du bâtiment existant.

Sont interdits, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...

TOITURES

Pour les toitures à pentes visibles du domaine public, les matériaux en tôle ondulée de type bac acier sont interdits.

CLÔTURES

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de hauteur dont 0,9 m hors-sol pour la partie pleine. Les clôtures pleines sur cour et sur jardin ne peuvent excéder 2 m de hauteur.

La partie pleine des clôtures sera traitée en harmonie avec le reste de la construction.

Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portails qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture.

ARTICLE 1AUPR2 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Un minimum de **deux places de stationnement** par logement ;
- Une **place de stationnement** en sus en dehors des parcelles **par tranche de 5 logements** à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE 1AUPR2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts, citernes, aires de stockage et tous autres équipements extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les opérations d'aménagement doivent comporter au moins 10% de la surface de l'opération traités en espaces verts.

ARTICLE 1AUPR2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUPR2 15 – DISPOSITIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUPR2 16 – DISPOSITIONS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Titre IV : Zone Agricole

Zone A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole.

Sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, horticole et maraîchère.

La zone comprend :

- **Un secteur Ah**, comprenant les habitations isolées sur le territoire.
- **Un secteur APR1** qui correspond au périmètre de protection rapprochée du captage d'Izel-les-Equerchin ; les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la protection de la ressource en eau.
- **Un secteur APR2** qui correspond au périmètre de protection rapprochée du captage districal de Quiéry-la-Motte Zone 2.
- **Un secteur APE** qui correspond au périmètre de protection éloigné du captage de Quiéry-la-Motte.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS LA ZONE A :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris le stationnement des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

DANS LE SECTEUR APR 2, sont interdits, conformément à l'arrêté préfectoral de protection des captages de Quiéry-la-Motte :

- La création de nouveaux forages et puits,
- Les rejets de polluants dans le sous-sol (puits perdus, rejets divers, etc....)

DANS LE SECTEUR APR 1, sont interdits, conformément à l'arrêté préfectoral de protection du captage d'Izel-les-Equerchin :

- Le forage de puits, autres que ceux nécessaires à l'alimentation en eau potable et à la surveillance de la qualité de l'eau souterraine,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que carrières, sauf celles nécessaires aux travaux autorisés dans ce rapport
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes, sauf cas exceptionnel par des matériaux adéquats après avis de l'administration compétente.
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, sauf celles nécessaires à l'assainissement des structures existantes après avis de l'administration compétente.
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ; pour les cuves d'hydrocarbures existantes, leur étanchéité fera l'objet d'une vérification ; une double enceinte est nécessaire.
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle et de tous les produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux.
- L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de station d'épuration, matières de vidange...).
- L'infiltration des eaux usées, d'origine domestique ou industrielle.

- le stockage permanent de matières fermentescibles, de fumier, d'engrais, de produits phytosanitaires, en dehors des installations classées existantes.
- l'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles.
- l'établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, mêmes provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau. Pour les habitations et infrastructures existantes sont autorisées la rénovation, la reconstruction, les extensions de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse) ; le changement d'activités devra rester compatible avec l'enjeu de protection des eaux souterraines.
- le camping, le stationnement de caravanes, la création et l'extension de cimetières, la création d'étangs,
- la création de nouvelles voies de communication à grande circulation, l'implantation de bassins d'infiltration d'eaux routières.
- le défrichement de parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf s'ils sont compensés par l'utilisation systématique de CIPAN - Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates.

DANS LE SECTEUR APE, sont interdits :

- toute installation, ouvrage, travaux et activité susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LA ZONE A :

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :
 - o La création de constructions ou installations indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées ;
 - o Les extensions et transformations, sans changement de destination, des bâtiments existants liés aux exploitations agricoles ;
 - o Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation à condition qu'elles soient implantées à 100m maximum du bâtiment le plus proche, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité ;
 - o Les abris et annexes à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (art. L311-1 du Code Rural) ;
- Les établissements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, installations et dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics y compris ferroviaire ou liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

DANS LE SECTEUR APE, EN PLUS DES PRESCRIPTIONS DE LA ZONE A ET SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT A LA QUALITE DE L'EAU DISTRIBUEE :

- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités.

DANS LE SECTEUR APR2, EN PLUS DES PRESCRIPTIONS DE LA ZONE A

- Sous réserve de prescriptions conformément à l'arrêté préfectoral de protection des captages de Quiéry-la-Motte

- La gestion des puits ou forages existants,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- L'ouverture d'excavations autres que carrières,
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'implantation d'ouvrages 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 tout autre produit liquide ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement 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 de lisiers, de sous-produits et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- La réalisation de voies de communication ainsi que leur condition d'élargissement.

DANS LE SECTEUR APR1,

- Sont admis sous conditions, conformément à l'arrêté préfectoral de protection du captage d'Izel-les-Equerchin :

- Les constructions strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau ;
- La rénovation, la reconstruction et les extensions de confort des habitations et infrastructures existantes ;
- Le pacage des animaux, à condition que cela n'engendre pas la destruction de la couverture végétale,
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail à condition qu'ils soient implantés au point le plus éloigné du captage,
- La modification des voies de communication existantes à condition qu'elle permette d'éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussées vers les périmètres de protection immédiate.
- L'épandage d'engrais et de fumiers à condition que ceux-là soit limités aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux.

DANS LE SECTEUR AH, sont autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes, à condition qu'elles ne dépassent pas 50m² d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaire à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées.
- Les installations liées aux services et équipements publics.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit correctement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par

l'application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque l'accès se fait à partir d'une route départementale ou nationale, il doit être aménagé de telle manière que la visibilité vers la route soit assurée sur une distance d'au moins 35 m de part et d'autre d'un point de l'axe d'accès situé à 3 m en retrait de l'alignement de la voie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

DANS LES SECTEURS APR1 ET APR2, les accès et voiries devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

DANS LES SECTEURS APR1 ET APR2

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

ASSAINISSEMENT

Les rejets directs d'effluents liquides dans les cours d'eau, ancien cours et fossés sont interdits.

EAUX USEES

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

2 - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

EFFLUENTS AGRICOLES

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

EAUX PLUVIALES

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines et des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ /TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS APR1 ET APR2

Les ouvrages dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines et de surface (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

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

ARTICLE A5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

AXES ROUTIERS

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 50 m de l'axe de l'A1 pour les bâtiments agricoles ; ce retrait est ramené à 100 m pour les autres constructions ;
- 10 m de l'axe des autres voies.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, l'extension peut être réalisée dans le même recul que la construction existante.

Par ailleurs, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A1.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions nécessaires au service public peuvent s'implanter à l'alignement ou à 1m minimum de la limite de voie.

DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Aucune construction à usage d'habitation ou assimilable de par son mode d'occupation ne peut être édifiée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges de l'Escrebieux.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement L doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) en tout point de la construction ($L \geq H/2$).

En cas d'extension d'un bâtiment existant, l'extension peut être réalisée dans le même retrait que la construction existante.

Les constructions nécessaires au service public peuvent s'implanter en limite séparative ou avec une marge d'isolement de 1m minimum.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions annexes et des extensions est limitée à 50m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les **constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, combles aménageables incluses (R + 2 ou R + 1 + combles aménageables)**.

Les constructions à **destination agricole** sont limitées à une **hauteur de 15m maximum**.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale de l'extension est celle de la construction existante. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et aux installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Elles ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

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

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées dans des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix de matériaux et revêtements. Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- Les bâtiments sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, ... réalisés avec des moyens de fortune ;

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

Les éléments naturels identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III-2° doivent être préservés sauf si une intervention est nécessaire et est liée à son entretien, son état, son exploitation. Toute destruction doit être compensée par des plantations équivalentes.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – DISPOSITIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A 16 – DISPOSITIONS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Titre V : Zones Naturelles

ZONE N

Il s'agit de zones naturelles protégées en raison de la qualité de leurs sites et de leur fragilité. Elles comprennent les prairies humides de la vallée de l'Escrebieux et les périmètres de protection du captage communal.

La zone comprend **plusieurs secteurs inclus dans le périmètre de protection rapprochée du captage districal de Quiéry-la-Motte - Zone 2 (Indice PR2)** :

- **Un secteur N PR2** ;
- **Un secteur Ns PR2** autorisant les activités sportives et les terrains de sport sous réserve d'être compatibles avec le maintien de la qualité des eaux ;
- **Un secteur Ni PR2** correspondant à des fonds de jardin.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, notamment :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts souterrains enterrés ou en fosse d'hydrocarbures, et de produits chimiques.
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques
- Les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages).

DANS LE SECTEUR NPR2, sont interdits, conformément à l'arrêté préfectoral de protection des captages de Quiéry-la-Motte :

- La création de nouveaux forages et puits,
- Les rejets de polluants dans le sous-sol (puits perdus, rejets divers, etc....)

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LA ZONE N :

Sont admises, les occupations et utilisations des sols suivantes dès lors qu'elles ne portent atteinte :

- Ni à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- Ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- Ni à la qualité des eaux
 - o Les installations liées aux services et équipements publics ou nécessaires à l'exploitation forestière,
 - o Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaire à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées.

DANS LES SECTEURS N PR2, Ns PR2, NJ PR2, EN PLUS DES PRESCRIPTIONS DE LA ZONE N

Sont soumis à des prescriptions conformément à l'arrêté préfectoral de protection des captages de Quiéry-la-Motte :

- o La gestion des puits ou forages existants,
- o L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- o L'ouverture d'excavations autres que carrières,
- o Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'implantation d'ouvrages 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 tout autre produit liquide ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement 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 de lisiers, de sous-produits et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- La réalisation de voies de communication ainsi que leur condition d'élargissement.

EN SUS,

DANS LE SECTEUR NS PR2, ne sont admis que :

- Les équipements, installations, constructions et aménagements collectifs liés à des activités culturelles, sportives et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements autorisés ouverts au public.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

DANS LE SECTEUR NJ PR2, ne sont admis que :

- Les constructions annexes à condition que leur surface de plancher soit limitée à 20m² ;

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination : ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation.

Les accès et voiries devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÈGLES GÉNÉRALES

Les ouvrages dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle provenant de la démolition de constructions).

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

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

2 - Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Le raccordement au réseau collectif doit faire l'objet d'une convention avec l'exploitant du réseau.

EFFLUENTS AGRICOLES

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental, en particulier le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA). En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

EAUX PLUVIALES

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

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ /TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite de parcelle.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans les secteurs Ns PR2 et Ni PR2,

VOIRIE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 m de l'axe des voies.

Les constructions nécessaires au service public peuvent s'implanter à l'alignement ou à 1m minimum de la limite de voie.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges de l'Escrebieux.

DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Aucune construction à usage d'habitation ou assimilable de par son mode d'occupation ne peut être édifiée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas inférieure à **5 m** sauf pour les **annexes d'une hauteur inférieure à 4 mètres** qui peuvent s'implanter à **1 mètre minimum** de la limite séparative.

Les constructions nécessaires au service public peuvent s'implanter en limite séparative ou avec une marge d'isolement de 1m minimum.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ns PR2, l'emprise au sol des constructions est limitée à **30% maximum de l'unité foncière**.

Dans le secteur Nj PR2, les constructions sont limitées à une emprise au sol de **20m² maximum**.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ns PR2

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, combles aménageables incluses (R + 2 ou R + 1 + combles aménageables).

La hauteur absolue des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 m au point le plus haut sauf pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice des services publics, y compris ferroviaires.

Dans le secteur Nj PR2

La hauteur absolue des constructions et installations ne peut dépasser 4 m au point le plus haut.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale de l'extension est celle de la construction existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Elles ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, tôles galvanisées, ...);
- Les bâtiments réalisés avec des moyens de fortune.

Clôtures

Les clôtures et plantations ne peuvent excéder 2 m de hauteur dont 1 m pour la partie pleine.

ARTICLE N 12 -STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts et aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les espaces boisés classés à protéger tels qu'ils figurent au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 15 – DISPOSITIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N 16 – DISPOSITIONS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.