

Règlement

TABLE DES MATIERES

SOUS PREFECTURE
DE DOUAI

17 OCT. 2018

AVANT-PROPOS

ARRIVEE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

LEXIQUE

Vu pour être annexé à la DCM
du 13 septembre 2018

Le Maire,
Joël PIERRACHE



AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".

Extrait de l'article R.123-9 :

"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1^o Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2^o Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3^o Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4^o Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5^o La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6^o L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7^o L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8^o L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9^o L'emprise au sol des constructions ;
- 10^o La hauteur maximale des constructions ;
- 11^o L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 ;
- 12^o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13^o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14^o Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot".

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur".

Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de PECQUENCOURT.

ARTICLE 2 – RENVOI AU LEXIQUE

Les définitions du lexique figurant au présent règlement doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Rappel : extraits du rapport de présentation

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des 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 à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle 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 naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, 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).

Les documents graphiques font également apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ Les secteurs où ***l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements***, [...] justifie que soient interdits ou soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (art. R.123-11 b) du code de l'urbanisme).
- ✓ ***Les emplacements réservés*** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.123-11 d) du code de l'urbanisme).
- ✓ ***Les espaces boisés classés*** définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – RAPPELS

- Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.

- La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter en conséquent les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

TITRE 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine de la commune. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Elle comprend :

- un secteur Ua correspondant à la zone urbaine centrale.
- un secteur Uf correspondant à une zone urbaine résidentielle excentrée.
- un secteur Um correspondant aux cités minières inscrites au patrimoine de l'UNESCO et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, en tant que patrimoine urbain à préserver, comprenant un sous-secteur Uma, correspondant à une partie de cette cité pouvant être démolie.

En effet, cet article dispose que : le PLU peut « *localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* »

Le règlement ci-après concerne l'ensemble de la zone U, y compris les secteurs Ua, Uf, Um et Uma.

RAPPEL

La commune est concernée par le risque d'inondations, par débordements, ruissellements, et remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à très forte voire nappe subaffleurente). Un risque d'inondations par arrêt des stations de relevage des eaux liées à l'exploitation minière est également présent.

La commune est de plus touchée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), ainsi que par la présence de cavités souterraines liées à l'exploitation minière et puits de mine, induisant un risque d'affaissement.

Pecquencourt est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible (niveau 2).

Ainsi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune comprend par ailleurs une installation classée pour la protection de l'environnement, ainsi que trois sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias).

La zone U est en partie située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres pour lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application du Code de l'Environnement.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Secteur Um

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

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

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes à usage non personnel ;
- Les plans d'eau d'agrément ;
- Les sous-sols.

En sus, en Uf :

-les commerces ;

-les constructions à usage principal d'habitation, hors reconstructions après sinistre, annexes de faible volume, et travaux confortatifs.

En sus, en Um, à l'exception du sous-secteur Uma :

La démolition des constructions d'origine minière à usage d'habitation identifiées au titre du L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme comme éléments de patrimoine bâti à protéger.

Les annexes, garages ne sont pas concernés par cette disposition, ainsi que les extensions qui ne sont pas d'origine minière.

En Um et Uma :

Sont interdits tous travaux réalisés sur une construction d'origine minière à usage d'habitation identifiée comme élément de patrimoine bâti à protéger identifié au titre du L.123-1-5-III-2°, à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2. Les annexes, garages ne sont pas concernés par cette disposition, ainsi que les extensions qui ne sont pas d'origine minière.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés.

Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exclusion des secteurs Uf, Um et Uma:

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
 - que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes dans toute la zone, y compris Um et Uma :

- Les caves à condition qu'elles soient cuvelées ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables aux infrastructures et pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

En Um et Uma, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les travaux d'entretien, de rénovation ou d'extension visant à remettre en état un élément de patrimoine bâti à protéger, à en améliorer le confort ou la solidité.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
- La construction de bâtiments à usage principal d'habitation, d'extensions, d'annexes et de garages sous réserve qu'ils soient intégrés à l'environnement immédiat et qu'ils respectent la morphologie urbaine de la cité.
Toutefois, lorsque la construction principale est implantée en fond de parcelle et que le jardin est situé à l'avant : les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient inférieures à 8m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2 mètres au faîtage, et qu'elles soient implantées de manière à ne pas fermer la vue sur le bâtiment principal ; les extensions à l'avant de la façade et les garages sont interdits.
- La démolition des annexes, extensions et garages à condition qu'ils ne soient pas d'origine minière.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations :

En application du R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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.

Le permis de construire pour construction à usage d'habitation peut être refusé si le projet conduit à la création d'une troisième rangée d'urbanisation.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

A l'exception du secteur Um et Uma, les groupes de plus de 2 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.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Pour être considéré comme une voirie, celle-ci doit présenter un revêtement stable et des réseaux en commun.

ARTICLE U 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Toutefois, dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, l'infiltration est à éviter.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

L'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée.

Elle sera obligatoirement accompagnée d'une intégration paysagère en Um et Uma.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES : Les effluents agricoles (purin, lisier) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

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

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la zone U, à l'exclusion du secteur Um et Uma, tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies ;
- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines existantes.
- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Tout ou partie des façades avant des équipements collectifs et services publics doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies ;
- Soit avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

Le cas échéant, la limite d'emprise de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Il est également possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces dispositions.

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

En Um et Uma:

Les implantations des constructions principales d'origine minière doivent être conservées.

Les extensions, annexes et garages ne pourront être implantés avec un retrait inférieur à celui de la construction principale. Celles-ci pourront s'implanter au minimum au niveau de la façade principale, sur le côté, ou à l'arrière.

Ces constructions devront s'implanter de manière harmonieuse avec le bâti principal et être, dans la mesure du possible, peu visible depuis l'espace public.

Règlement

En cas de modification d'extensions, annexes, et garages existants qui ne sont pas d'origine, ces règles s'appliquent.

Toutefois, lorsque la construction principale est implantée en fond de parcelle et que le jardin est situé à l'avant : les annexes doivent être implantées de manière à ne pas fermer la vue sur le bâtiment principal, et les façades avant de la construction principale doit être implantée à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la construction principale. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite, ramenée à 1 mètre minimum pour les garages.

En cas de construction neuve d'un bâtiment principal, il devra s'implanter avec un retrait par rapport à la voie, identique à celui de la construction voisine, d'origine minière la plus proche.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En U, y compris Uma, à l'exclusion d'Um :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 0,5 mètre pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

II. Implantation sur limites séparatives :

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies.
- A l'extérieur de cette bande de 20 mètres :

Règlement

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes ou d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

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

La construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies.
- A l'extérieur de cette bande de 25 mètres :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ;
 - lorsqu'il s'agit de constructions annexes ou d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

En Um, à l'exception du secteur Uma :

Les implantations des constructions principales d'origine minière doivent être conservées.

La construction en limites séparatives est autorisée. En cas de retrait, un recul d'un mètre par rapport aux limites séparatives minimum est à respecter.

Lorsque la construction principale est implantée en fond de parcelle et que le jardin est situé à l'avant, les annexes doivent être implantées du côté de la limite séparative latérale opposée à celle sur laquelle est implantée la construction principale pour ne pas obstruer la vue sur la façade principale.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres pour deux constructions à usage d'habitation.

Cette condition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ua, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Dans le reste de la zone le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone U, à l'exclusion de Um et Uma, la hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 3 niveaux (R+1+C). Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Il est également possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces dispositions.

En Um et Uma,

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

La hauteur des constructions annexes, extensions et garages ne peut être supérieure à celle de la construction principale et ne peut excéder un niveau RDC.

La hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'une construction neuve d'un bâtiment principal ne peut être supérieure à la hauteur des constructions voisines, d'origine minière les plus proches.

Dans l'ensemble de la zone U,

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, il est conseillé de rehausser les constructions.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) Dispositions générales :

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.

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

En Um et Uma,

Tous travaux sur les constructions d'origine minière, identifiées comme patrimoine à protéger au titre du L.123-1-5-III-2°, doivent permettre de retrouver le caractère original de la construction dans le respect des matériaux et dans son fonctionnement original.

Les dispositions de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme, autorisant tous les matériaux permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et tous les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ne s'appliquent pas sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du même code.

En cas de rénovation, les caractéristiques constructives, le vocabulaire et les décors architecturaux des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° doivent être maintenus.

Les constructions neuves de bâtiments principaux aussi bien que d'extensions, d'annexes et de garages, ne doivent pas nuire, par leur volume et par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Les dispositifs techniques, énergétiques et de récupération d'eaux pluviales sont autorisés à condition qu'ils soient peu visibles de l'espace public et bien intégrés à l'environnement.

B) Dispositions particulières aux constructions à usage d'habitation :

Façades :

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses) est interdit. Les rondins de bois sont interdits.

En Um à l'exclusion de Uma,

Est interdite l'utilisation de matériaux de recouvrement ou d'enduits pour les bâtiments principaux à usage d'habitation qu'ils soient nouveaux ou d'origine minière. Les annexes, extensions et garages ne sont pas concernés par cette interdiction.

En Um et Uma,

Pour les nouvelles constructions ou constructions qui ne sont pas d'origine minière :

En aucun cas l'aspect extérieur des nouvelles constructions (bâtiment principal, annexes, extensions et garages) ne doit porter atteinte à la qualité du cadre urbain à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que le traitement des façades principales.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi de matériaux factices ou d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : briques creuses, parpaings...),
- l'utilisation de matériaux dits précaires (ex : tôle ondulée, papier goudronné...),

Sont interdits pour les constructions d'origine minière :

- les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi de matériaux factices ou d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : briques creuses, parpaings...),
- l'utilisation de matériaux dits précaires (ex : tôle ondulée, papier goudronné...),
- les modifications des dimensions, formes et position des baies ; des variations peuvent être autorisées sur les parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique,
- les modifications ou la suppression des porches d'entrée,
- les modifications de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- la suppression des éléments en saillie ou en retrait,
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément,
- les caissons de volets roulants et rideaux métalliques installés à l'extérieur des baies ; pour ne pas porter atteinte à l'harmonie des façades, ils doivent être placés à l'intérieur de la construction sauf impossibilité technique avérée sous réserve d'assurer leur intégration

qualitative à la construction ; en cas de linteau cintré, ils doivent être dissimulés par un habillage de bois (lambrequin).

Couvertures :

En U à l'exclusion de Um et Uma, les toitures auront deux pentes minimum comprises entre 35° et 50°. Une pente inférieure est admise :

- Sur une faible partie du volume habitable à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble (brisis, avancée, serres, vérandas, garages, extensions, etc.)
- En cas d'extension ou de restauration de bâtiments qui ne présentent pas ces caractéristiques avant travaux.

Les toitures seront couvertes de matériaux type tuiles, sauf en raison de la destination de la construction (serre, véranda...) ou de la pente de la toiture.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

En Um et Uma

Dans le cadre de travaux sur les bâtiments principaux existants, les toitures devront conserver la forme et le nombre de pans originels.

Les toitures des extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal d'origine et devront en fonction du bâtiment originel sur lequel ils s'adossent comporter un pan ou deux pans.

Pour les annexes et garages, les toitures devront comporter un seul pan.

Les toitures des bâtiments principaux d'origine minière doivent être réalisées en matériaux de type tuile.

Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition que celles-ci respectent les axes existants des ouvertures en façade et qu'elles soient plus hautes que larges.

L'emploi de matériaux de couverture précaires (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), est interdit, sauf pour les toitures des constructions annexes de faibles dimensions (ex : abris d'outils...) non visibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Clôtures dans la zone U, à l'exclusion de Um et Uma : Les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

En façade à rue, la partie pleine ne pourra excéder un mètre et les éléments en ciment moulé ne sont autorisés que sur une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures permettant une transparence à l'écoulement sont recommandées.

Clôtures en Um et Uma :

Les clôtures implantées à l'alignement et sur les marges de recul, devront être composées de grilles ou grillages doublées de haies végétales, et ne pourront excéder 1,20 mètre de hauteur. Les lisses béton n'excédant pas 0,8 m sont autorisées.

Sur les limites séparatives arrières, les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieur à 2 mètres, dont 1,20 mètres pour la partie pleine.

C) Dispositions particulières aux constructions autres qu'à usage d'habitation :

Les bâtiments à usage d'activités, d'entrepôt ou d'équipements publics doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés sur toutes les façades.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), au minimum 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue à la date d'approbation du PLU.
- ❖ De plus, en U, à l'exclusion de Um et Uma, à l'usage des visiteurs, 1 place de stationnement, en sus de celle précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 10 logements.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'arbre haute tige pour 4 places.

Les espaces privatifs auront une superficie minimale de 30m² plantée par logement.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée à la construction de bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal, de services et aux activités annexes qui s'y rapportent compte tenu des autorisations et réglementations en vigueur.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque d'inondations, par débordements, ruissellements, et remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à très forte voire nappe subaffleurente). Un risque d'inondations par arrêt des stations de relevage des eaux liées à l'exploitation minière est également présent.

La commune est de plus touchée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), ainsi que par la présence de cavités souterraines liées à l'exploitation minière et puits de mine, induisant un risque d'affaissement.

Pecquencourt est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible (niveau 2).

Ainsi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone est concernée par des secteurs d'aléas miniers inconstructibles ou constructibles sous réserves de prescriptions. Dans ces secteurs, des prescriptions spéciales viseront la prise en compte du risque de manière à assurer la pérennité des biens et la sécurité et la salubrité publique des usagers actuels et futurs.

Un rayon d'effondrement autour des puits Barrois 1 et 2 touche la zone.

La commune comprend par ailleurs une installation classée pour la protection de l'environnement, ainsi que trois sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias).

La zone UE est en partie située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres pour lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application du Code de l'Environnement.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et caravanning, mobil homes.
- Le stationnement isolé de caravanes et mobil homes.
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les bâtiments et installations agricoles.
- Les plans d'eau d'agrément.

Toutes les constructions sont interdites dans un rayon de 30 mètres au droit des puits de mine Barrois 1 et Barrois 2.

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

- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations relevant de la législation sur les établissements classés à condition qu'ils soient compatibles avec les établissements installés ou susceptibles d'être installés à proximité.
- L'extension ou la transformation des établissements à destination d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les équipements et installations d'intérêt collectif.

En secteur d'aléa minier inconstructible :

Toute construction ou installation est interdite en dehors de celles nécessaires à l'entretien, la surveillance ou la mise en sécurité des ouvrages miniers.

En secteur d'aléa minier constructible sous réserve de prescriptions :

Les constructions et installations, ouvrages, travaux etc. ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et à ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance.

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

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur les voies de desserte de la zone doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2°/ Assainissement

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des

prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toitures et surfaces imperméabilisées) devront obligatoirement être gérées à la parcelle. Le constructeur devra prévoir des techniques alternatives au tout à l'égout pour tamponner les effluents à la parcelle.

En cas de puit de mines, où le rejet en milieu naturel direct est proscrit, ou en cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, une surverse en débit maîtrisé sera autorisée. Les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon est nécessaire. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

4°/Réseaux de distribution divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies.

Un recul des constructions d'au moins 60 mètres à compter de l'axe central de l'A21 est obligatoire.

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

Les règles qui suivent s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la législation sur les installations classées.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites :

- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et notamment la réalisation de murs coupe-feu.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, sur toute la longueur des limites séparatives entre le terrain faisant l'objet de l'opération et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=2L$)

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations, doit être comprise entre 20% et 80% de la surface totale de la parcelle ou des parcelles attenantes constituant une même unité foncière.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus élevé, mesurés par rapport au terrain après aménagement.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Le maintien 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 imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ...
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les couleurs vives et le blanc sont interdits pour les clôtures et pour le traitement des façades. Ils sont autorisés pour des éléments ponctuels tels que menuiseries, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration...

Pour les dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 2 mètres dont 0,50 mètre pour la partie pleine.
- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, et conformément à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement des véhicules de toute catégorie ainsi que les circulations et aires de manœuvres doivent correspondre aux besoins des établissements qu'elles desservent.

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 ainsi que pour le stationnement de véhicules personnel et visiteurs.

Elles doivent en outre être conçues de manière à permettre en permanence l'accès des services de sécurité et la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées de bosquets uniformément réparties.

Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives doivent être plantées de façon à former un écran de verdure.

10% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts plantés comportant des bosquets et des arbres de haute-tige.

Dans la marge de recul obligatoire à partir de l'axe central de l'A21, une bande enherbée accompagnée de bosquets et arbres de hauts jets devra être créée (conformément à la notice d'aménagement de la frange autoroutière).

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif. Elle correspond notamment au site de l'institut d'Anchin et au cimetière communal.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque d'inondations, par débordements, ruissellements, et remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à très forte voire nappe subaffleurente). Un risque d'inondations par arrêt des stations de relevage des eaux liées à l'exploitation minière est également présent.

La commune est de plus touchée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), ainsi que par la présence de cavités souterraines liées à l'exploitation minière et puits de mine, induisant un risque d'affaissement.

Pecquencourt est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible (niveau 2).

Ainsi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune comprend par ailleurs une installation classée pour la protection de l'environnement, ainsi que trois sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article UH 2, y compris les plans d'eau d'agrément.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements lorsqu'ils sont liés à des services et équipements d'intérêt collectif ou à leur exploitation.
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements ou nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des équipements autorisés.
- Les aires de stationnement liées aux équipements autorisés.
- L'aménagement, l'agrandissement ou l'extension des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ...) liées aux habitations existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'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.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (collecte des ordures ménagères et divers véhicules utilitaires).

ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

L'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Tous les réseaux et branchements doivent être enfouis.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume (constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 20m²) et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations, ne doit pas excéder 70% de la surface totale de la parcelle ou des parcelles attenantes constituant une même unité foncière.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que les clapiers, poulaillers, abris, ..., réalisés avec des moyens de fortune.

Installations diverses :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme. Elle est principalement destinée à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités qui en sont le complément naturel.

Cette zone comprend un secteur 1Aua, dans lequel des règles différentes sont appliquées.

RAPPEL

La commune est concernée par le risque d'inondations, par débordements, ruissellements, et remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à très forte voire nappe subaffleurente). Un risque d'inondations par arrêt des stations de relevage des eaux liées à l'exploitation minière est également présent.

La commune est de plus touchée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), ainsi que par la présence de cavités souterraines liées à l'exploitation minière et puits de mine, induisant un risque d'affaissement.

Pecquencourt est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible (niveau 2).

Ainsi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune comprend par ailleurs une installation classée pour la protection de l'environnement, ainsi que trois sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

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

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes à usage non personnel ;
- Les sous-sols ;
- Les plans d'eau d'agrément ;
- Les pylônes de transmission radiotéléphonique.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone ;
- Les constructions à usage d'activité, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'aménagement ;
- Les caves à conditions qu'elles soient cuvelées ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des infrastructures et des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations :

En application du R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au

même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

L'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Tous les réseaux et branchements doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 5 mètres minimum et 15 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies.

Le cas échéant, la limite d'emprise de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

Dans le secteur 1AUa, les constructions de plus de 300m² de Surface Hors Œuvre Nette peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul sans maximum imposé.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies.

- A l'extérieur de cette bande de 20 mètres :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes ou d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :

- 70% pour les habitations
- 50% pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les implantations liées aux réseaux de distribution.

Dans le secteur 1AUa, il n'est pas appliqué d'emprise au sol maximal, pour les parcelles recevant une construction de plus de 300m² de surfaces hors œuvre nette.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 niveaux (R+1+C). Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, il est conseillé de rehausser les constructions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) Dispositions générales :

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.

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

B) Dispositions particulières aux constructions principales à usage d'habitation :

Façades : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses) est interdit. Les rondins de bois sont interdits.

Couvertures : Les toitures auront deux pentes minimum comprises entre 35° et 50°. Une pente inférieure est admise :

- Sur une faible partie du volume habitable à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble (brisis, avancée, serres, vérandas, garages, extensions, etc.)
- En cas d'extension ou de restauration de bâtiments qui ne présentent pas ces caractéristiques avant travaux.

Les toitures seront couvertes de matériaux type tuiles, sauf en raison de la destination de la construction (serre, véranda...) ou de la pente de la toiture.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être de type châssis ou lucarnes.

Clôtures : Les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

En façade à rue, la partie pleine ne pourra excéder un mètre et les éléments en ciment moulé ne pourront dépasser une hauteur de 0,50 mètre.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures permettant une transparence à l'écoulement sont recommandées.

C) Dispositions particulières aux constructions autres qu'à usage d'habitation :

Les bâtiments à usage d'activités, d'entrepôt ou d'équipements publics doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés sur toutes les façades.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété, hors garage.
- ❖ A l'usage des visiteurs, 1 place de stationnement, en sus de celles précédemment réalisées, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 5 logements.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'arbre haute tige pour 4 places.

Les espaces privatifs auront une superficie minimale de 30m² plantée par logement.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation à plus ou moins long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

RAPPEL

La commune est concernée par le risque d'inondations, par débordements, ruissellements, et remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à très forte voire nappe subaffleurente). Un risque d'inondations par arrêt des stations de relevage des eaux liées à l'exploitation minière est également présent.

La commune est de plus touchée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), ainsi que par la présence de cavités souterraines liées à l'exploitation minière et puits de mine, induisant un risque d'affaissement.

Pecquencourt est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible (niveau 2).

Ainsi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune comprend par ailleurs une installation classée pour la protection de l'environnement, ainsi que trois sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

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

ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations de toute nature, à l'exception de celles prévues à l'article A2.

ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements et installations d'intérêts collectif à condition qu'ils soient liées à la desserte en réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (trottoirs compris) 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.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Toutefois, dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, l'infiltration est à éviter.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

L'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Tous les réseaux et branchements doivent être enfouis.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 5 mètres minimum et 15 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies.

Le cas échéant, la limite d'emprise de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

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

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies.
- A l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsqu'il s'agit de constructions annexes ou d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie n'excédant pas 20m² et dont la hauteur est inférieure à 3,20 mètres.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) Dispositions générales :

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.

B) Dispositions particulières aux constructions principales à usage d'activité

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

RAPPEL

La commune est concernée par le risque d'inondations, par débordements, ruissellements, et remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à très forte voire nappe subaffleurente). Un risque d'inondations par arrêt des stations de relevage des eaux liées à l'exploitation minière est également présent.

La commune est de plus touchée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), ainsi que par la présence de cavités souterraines liées à l'exploitation minière et puits de mine, induisant un risque d'affaissement.

Pecquencourt est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible (niveau 2).

Ainsi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune comprend par ailleurs une installation classée pour la protection de l'environnement, ainsi que trois sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les plans d'eau d'agrément et toutes constructions ou installations de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A2.

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

- Les constructions de bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où les bâtiments ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone, et à la condition qu'un aménagement paysager soit prévu pour assurer leur insertion dans le paysage ;
- Les constructions liées à la diversification agricole telle que prévue à l'article L 311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation...)
- le stationnement de caravanes, à condition que cela ne compromette pas l'activité agricole ;
- les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, et dans tous les cas, à une distance maximale de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) ;
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les antennes de télécommunication, les châteaux d'eau, les éoliennes, les infrastructures, et ce seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone ;
- 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 ou liés à l'activité agricole, ou à la réalisation d'équipements infrastructures.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-

756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

L'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES : Les effluents agricoles (purin, lisier) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

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

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas ces reculs.

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

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 3 mètres, sauf contraintes techniques ou bâtiments de faible emprise de type silo.

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

Les travaux visant à améliorer le confort et les travaux d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés 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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, sauf contraintes techniques ou bâtiments de faible emprise de type silo.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux (R+C).

Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra dépasser 12 mètres, hors ouvrage technique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) Dispositions générales :

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.

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

B) Dispositions particulières aux constructions principales à usage d'habitation :

Façades : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses) est interdit. Les rondins de bois sont interdits.

Couvertures : Les toitures auront deux pentes minimum comprises entre 35° et 50°. Une pente inférieure est admise :

- Sur une faible partie du volume habitable à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble (brisis, avancée, serres, vérandas, garages, extensions, etc.)
- En cas d'extension ou de restauration de bâtiments qui ne présentent pas ces caractéristiques avant travaux.

Les toitures seront couvertes de matériaux type tuiles, sauf en raison de la destination de la construction (serre, véranda...) ou de la pente de la toiture.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être de type châssis ou lucarnes.

Clôtures : Les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. En façade à rue, la partie pleine ne pourra excéder un mètre et les éléments en ciment moulé sont interdits.

C) Dispositions particulières aux constructions autres qu'à usage d'habitation :

Les bâtiments à usage d'activités, d'entrepôt ou d'équipements publics doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés sur toutes les façades.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- un secteur Na correspondant aux constructions d'intérêt collectif existantes situées au sein de la zone d'extension limitée;
- un secteur NL réservé aux espaces à vocation de loisirs et aux équipements de plein air.

RAPPEL

La commune est concernée par le risque d'inondations, par débordements, ruissellements, et remontée de nappes phréatique (sensibilité très faible à très forte voire nappe subaffleurente). Un risque d'inondations par arrêt des stations de relevage des eaux liées à l'exploitation minière est également présent.

La commune est de plus touchée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), ainsi que par la présence de cavités souterraines liées à l'exploitation minière et puits de mine, induisant un risque d'affaissement.

Un rayon d'effondrement autour des puits Lemay 1 et 2 touche la zone UE.

Pecquencourt est localisée en zone de sismicité qualifiée de faible (niveau 2).

Ainsi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune comprend par ailleurs une installation classée pour la protection de l'environnement, ainsi que trois sites industriels anciens potentiellement pollués (inventaire Basias).

La zone N est concernée par des secteurs d'aléas miniers inconstructibles ou constructibles sous réserves de prescriptions. Dans ces secteurs, des prescriptions spéciales viseront la prise en compte du risque de manière à assurer la pérennité des biens et la sécurité et la salubrité publique des usagers actuels et futurs.

La zone U est en partie située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres pour lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application du Code de l'Environnement.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

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

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les plans d'eau d'agrément et toutes constructions ou installations de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article N2.

Toutes les constructions sont interdites dans un rayon de 29 mètres au droit du puits de mine Lemay 1 et dans un rayon de 39 mètres au droit du puits de mine Lemay 2.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- Le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination soit :
 - à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
 - à usage d'activité artisanale, de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration [...], qui ne compromette pas le caractère de la zone.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée à 30% d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation existantes;
- Les annexes et dépendances (abris de jardins, remises, garages, ...) liées aux habitations existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faitage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 50m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.
- Les reconstructions à l'identique, sur le même emplacement.
- Les équipements et installations publics d'infrastructure à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou de restauration écologique des milieux.

Dans le secteur NL :

- Les installations et constructions liés à l'accueil du public et aux activités sportives et de loisirs.

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou de restauration écologique des milieux.

Dans le secteur Na :

- Les installations et constructions liés aux équipements d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou de restauration écologique des milieux.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations :

En application du R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En secteur d'aléa minier inconstructible :

Toute construction ou installation est interdite en dehors de celles nécessaires à l'entretien, la surveillance ou la mise en sécurité des ouvrages miniers.

En secteur d'aléa minier constructible sous réserve de prescriptions :

Les constructions et installations, ouvrages, travaux etc. ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et à ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

Règlement

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

L'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES : Les effluents agricoles (purin, lisier) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

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

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

Cette condition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

En N et Na, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 50 mètres à compter des bords du cours d'eau La Traitoire mais cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics, pour lesquels une distance minimale de 6 mètres est demandée.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas ces reculs.

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

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

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

Les dépôts doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites de zones à vocation principale d'habitat.

I. Implantation avec marge d'isolement :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies.
- A l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsqu'il s'agit de constructions annexes ou d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

Cette condition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette condition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En N, à l'exclusion de Na, l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU peut être augmentée de 30%.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics, pour laquelle l'emprise au sol est limitée à 70%.

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

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments publics.

Les reconstructions pourront être admises selon la hauteur initiale de la construction.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS
ABORDS**

A) Dispositions générales :

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.

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

B) Dispositions particulières aux constructions principales à usage d'habitation :

Façades : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses) est interdit. Les rondins de bois sont interdits.

Couvertures : Les toitures auront deux pentes minimum comprises entre 35° et 50°. Une pente inférieure est admise :

- Sur une faible partie du volume habitable à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble (brisis, avancée, serres, vérandas, garages, extensions, etc.)
- En cas d'extension ou de restauration de bâtiments qui ne présentent pas ces caractéristiques avant travaux.

Les toitures seront couvertes de matériaux type tuiles, sauf en raison de la destination de la construction (serre, véranda...) ou de la pente de la toiture.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être de type châssis ou lucarnes.

Clôtures : Les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. En façade à rue, la partie pleine ne pourra excéder un mètre et les éléments en ciment moulé ne sont autorisés que sur une hauteur maximale de 0,50 mètre.

C) Dispositions particulières aux constructions autres qu'à usage d'habitation :

Les bâtiments à usage d'activités, d'entrepôt ou d'équipements publics doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés sur toutes les façades.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

LEXIQUE

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat* = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie* = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Entrepôt = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

Annexe = construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

Surface de plancher hors œuvre brute et nette (SHOB et SHON) : se reporter à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme et à la fiche explicative qui suit.

Unité foncière = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès = un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

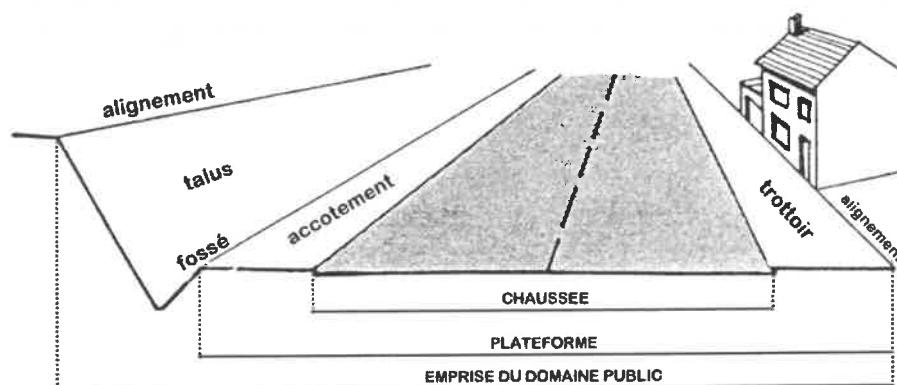
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



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

Alignement = limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Façade avant d'une construction = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine. Dans le cas d'un fossé, c'est le haut du talus du fossé qui constitue dans la plupart des cas cette limite.

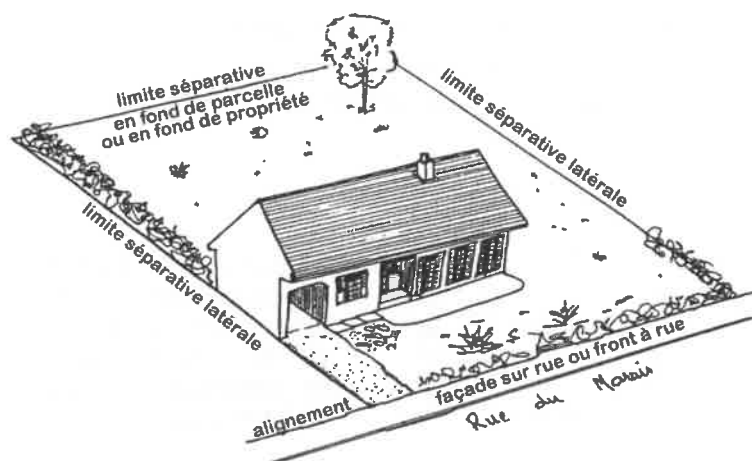
Recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.
La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

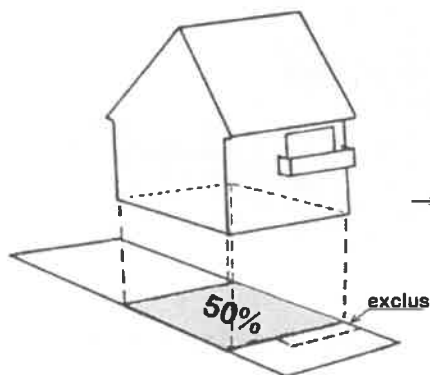
Emprise au sol = surface que la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.

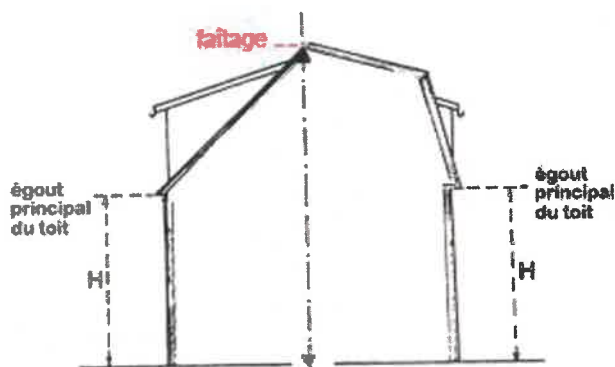


Dans l'exemple, il s'agit d'un terrain de 300 m² la projection au sol est de 150 m², balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise au sol est égal à 50%

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Egout du toit = limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Terrain après aménagement = le terrain tel qu'il existe une fois l'ensemble des aménagements prévus sur la parcelle ou l'unité foncière réalisés (construction, voirie, aménagements des abords des constructions...).

Niveau de comble = niveau directement situé sous la toiture.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

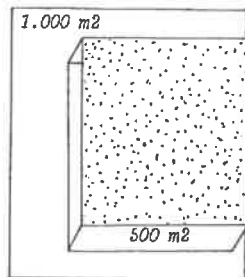
Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

Bosquet = petit îlot d'arbres et/ou d'arbustes, d'une superficie au moins égale à 5m².

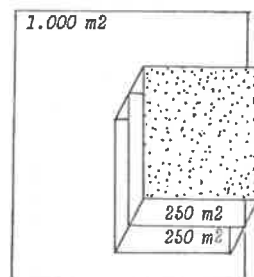
ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Coefficient d'occupation des sols = le rapport entre la surface hors œuvre nette d'une construction et la surface du terrain sur lequel est édifée cette construction.

Le COS est exprimé par un nombre, qui constitue le maximum autorisé dans la zone.



*construction en
rez-de-chaussée*



*construction d'un étage
sur rez-de-chaussée*

Exemple : COS maximal de 0,5