

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MARCOING



Règlement écrit

Approuvé le 04/11/2025

DUP - Notice explicative

réalisé par



ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L 123-1, L 123-2, R 123-9 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial du plan

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

La commune est concernée par le risque naturel des mouvements de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Les services de l'Aviation civile devront être consultés lors des dépôts de permis de construire, et les implantations de grues de chantier considérées comme des obstacles minces devront être coordonnées.

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

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

- les règles générales d'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-15 et R 111-21,
- les articles L 421-4, relatif aux Déclarations d'Utilité Publique, et L 421-5, relatif à la desserte par les réseaux,
- les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, relatifs au sursis à statuer,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui font l'objet du document n°6a et sont reportées aux documents graphiques 6b, 6b1 et 6b2,
- les articles R 443-1 à R 444-4, relatifs au camping, au stationnement de caravanes et aux habitations légères de loisirs,
- les articles du code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant des périmètres sensibles,
- les autres législations dont l'application a un impact sur le territoire de MARCOING (Code Civil, Code funéraire,).

Article 3

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

- urbaine,
- agricole,
- naturelle
- et à urbaniser.

Les zones urbaines dites « zones U »

Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones.

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

Zone U :

zone équipée où le bâti, ancien, composé le plus souvent d'un étage et de combles, implanté à l'alignement ou avec un faible retrait, est édifié dans le centre de Marcoing

Zone Ua :

zone équipée où le bâti, plus récent, est édifié sur les pourtours de la zone U. Le tissu bâti est moins dense, plus lâche que dans la zone U. Il est souvent implanté en retrait de l'alignement.

Zone Ue :

zone équipée où les constructions sont à usage d'activités économiques : il s'agit d'un secteur situé de part et d'autre de la route de Cambrai, entre le canal de Saint-Quentin et le chemin de Rumilly-en-Cambrésis.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Equipées ou non, elles sont destinées à l'urbanisation future à court, moyen ou long termes.

Les zones à urbaniser comprennent:

Zone IAU:

cette zone est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen termes. Elle a une vocation principale d'habitat. Elle est composée de trois secteurs, situés dans la continuité de l'agglomération.

Zone II AU :

cette zone est destinée à l'urbanisation future à long terme. Elle a une vocation principale d'habitat.

Pour ouvrir à l'urbanisation la zone II AU, la révision du PLU est nécessaire.

Zone IAUE:

il s'agit d'une zone, équipée ou non, dont la destination future (à court ou moyen termes) consiste en la construction de bâtiments à usage d'activités économiques.

La zone agricole dite « zone A »

Elle est équipée ou non. Il s'agit de zones cultivées ou pâturées, destinées à l'activité agricole.

Les zones naturelles dites « zone N >>

Il s'agit de zones non équipées, actuellement naturelles, présentant un intérêt paysager et/ou de perceptions. Dans cette zone, seules les extensions mesurées sont autorisées.

Elles comprennent un secteur Nh. Dans ce secteur, le bâti, à vocation d'habitat, est isolé et situé dans une zone agricole.

Dans cette zone, seules les extensions mesurées sont autorisées.

Zone 1AUpv :

Il s'agit d'une zone destinée aux installations photovoltaïques y compris tous les équipements et constructions associés à la production d'électricité.

Article 4 Adaptations mineures

1- Règle générale

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des « adaptations mineures >> à l'application stricte des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

2- Bâtiments existants de toute nature

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

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE U

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

La zone U comprend un secteur Ua correspondant aux pourtours du centre de Marcoing. Le bâti y est plus hétérogène, moins dense et plus récent que dans les rues du centre (rue Salengro, rue Jean Jaurès, rue Thiers, rue Pasteur,...).

Article U1 Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1- le camping sur des terrains aménagés ou non. Le stationnement des caravanes, sur des terrains aménagés ou non, en zone U.
- 2- les dépôts de véhicules,
- 3- les parcs résidentiels de loisirs,
- 4- l'ouverture de toute carrière,
- 5- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, de dépôt de matériaux divers,
- 6- les établissements à usage d'activité économique dont l'activité entraîne des dangers pour la sécurité ou des nuisances tels que leur implantation est incompatible avec la fonction résidentielle.

Article U2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ne sont admises que sous réserve de ne pas être exposées à un risque lié à la présence des carrières souterraines.

En zone Ua le stationnement des caravanes ne peut se faire que sur des terrains aménagés à cet effet.

Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupations des sols admis dans cette zone.

Les abris fixes ou mobiles destinés au bon fonctionnement des transports en commun, ou à la bonne marche des chantiers, ou ceux annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activité agricole sont autorisés.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article U3

Accès et voirie

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

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

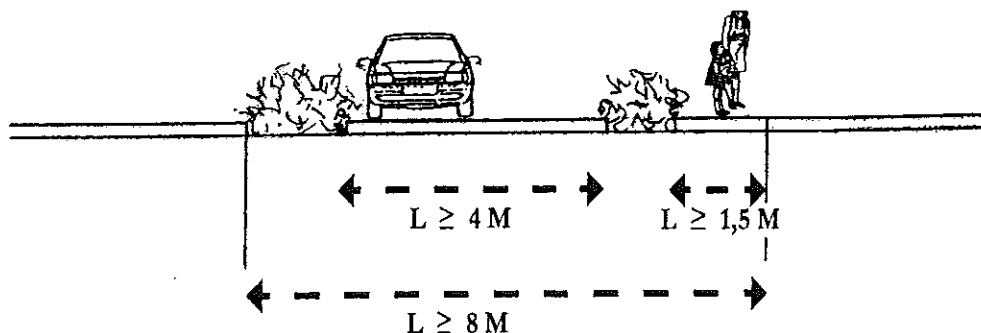
Voirie

La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.

Elles doivent avoir une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée d'une largeur minimum de 4 m. Au moins un cheminement, d'une largeur minimale d'1,5 mètres, doit être créé le long de la chaussée.



Article U4

Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration des eaux pluviales se fera sur la parcelle.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

Article U5

Superficie des terrains

Néant

Article U6

Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

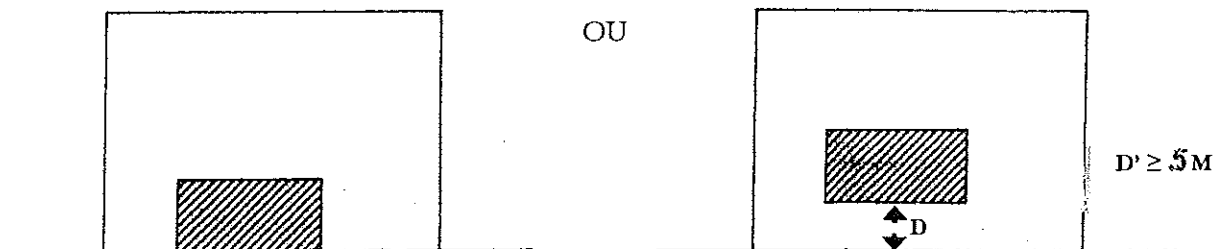
Les constructions principales

En zone U

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être au minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

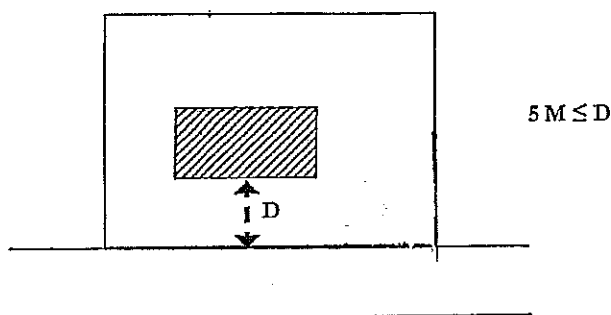
Voir schéma ci-après



Dans le secteur Ua

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



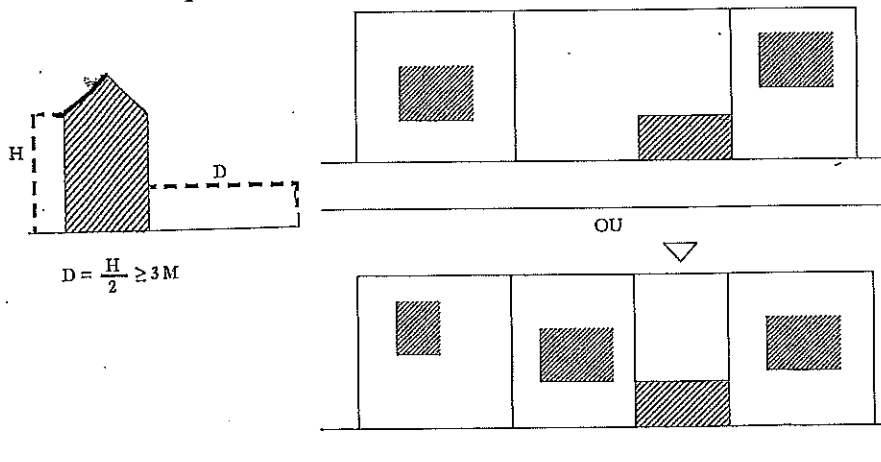
Article U7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone U et Ua

Les constructions doivent être implantées :

- soit strictement en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.



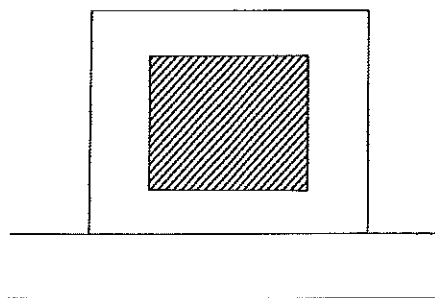
Article U8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

néant

Article U9 **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général.



Emprise au sol
 $\leq 50\%$ de la surface
du terrain.

Article U10 **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder RDC + Etage + Comble.

Article U11 **Aspect extérieur**

a) Pour les constructions principales :

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les couleurs des façades

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche est réservée aux menuiseries et ouvrants.

Les murs perceptibles depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec les façades environnantes.

b) Les postes de transformation d'électricité MT/BT

S'ils sont d'une hauteur inférieure à 1,5 m, ils doivent être intégrés dans une clôture ou une haie.

S'ils sont d'une hauteur supérieure à 1,5 m, ils sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

c) Pour les clôtures :

Les clôtures sur les voies et emprises publiques

En zone U

- Elles ne sont pas obligatoires.
- Elles sont implantées à l'alignement de la voie.
- Elles doivent être constituées :
 - soit d'un muret de 0,8 m maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage
 - soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Elles doivent être en harmonie avec la construction.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

En zone Ua

- elles ne sont pas obligatoires,
- Elles sont implantées à l'alignement de la voie,
- Elles doivent être constituées :
 - . soit d'un muret de 0,8 maximum, surmonté en partie haute d'un barreaudage,
 - . soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Elles doivent être en harmonie avec la construction.

Elles peuvent être doublées par des haies végétales d'essence régionales n'excédant pas 2 mètres. (voir liste indicative en annexe).

Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle

Elles ne sont pas obligatoires.

Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations. (voir liste indicative en annexe).

Article U12

Stationnement des véhicules

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

Constructions à usage d'habitation

Il est requis au moins 2 emplacements de stationnement (couverts ou non) par logement.

Constructions à usage de bureaux ou de commerce

Il est requis 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON de construction.

Constructions à usage d'artisanat

Il est requis 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de SHON de construction.

Article U13**Espaces libres et plantations**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Un minimum de 25% de la surface du terrain sera traité en espaces verts : engazonnement, masses arbustives....

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations. (voir liste indicative en annexe).

SECTION III**POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS****Article U14****Occupation du sol**

Néant

ZONE Ue

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

La zone Ue est destinée à accueillir des constructions à usage d'activité économique, industrielle ou artisanale. Elle comprend un secteur situé de part et d'autre de la route de Cambrai et un secteur situé en limite orientale de la commune, près de Rumilly-en-Cambrésis.

Article Ue1 Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale, ainsi que les constructions citées à l'article Ue2.

Article Ue2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale, comportant ou non des installations classées sont autorisées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie ou d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruit, poussières, altération des eaux),
- 2- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- 3- les aires de stationnement sont autorisées si elles sont liées à une activité autorisée.
- 4- La reconstruction après sinistre, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ue3 Accès et voirie

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

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

Tout accès direct sur la RD 644 est interdit.

Voirie

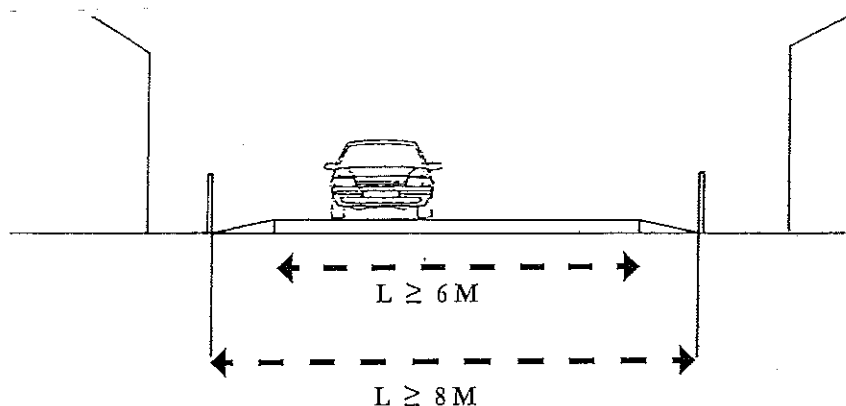
La chaussée doit avoir une largeur minimum de 6 mètres.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

- Voies de desserte :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.

Elles doivent avoir une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8.00 m, avec une chaussée d'une largeur minimum de 6 m.



Article Ue4

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Alimentation en eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle sont autorisées dans la limite de la réglementation correspondante.

Assainissement

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Si la nature des sols le permet, l'infiltration des eaux pluviales se fera sur la parcelle.

Autres Réseaux

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

Article Ue5

Superficie des terrains

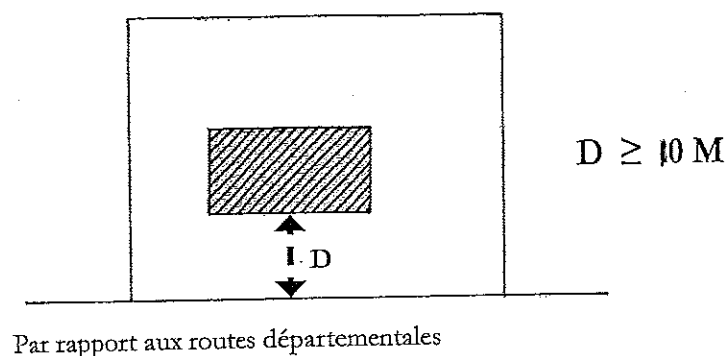
Néant

Article Ue6

Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies départementales.

Les transformateurs pourront être implantés en limite.



Article Ue7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Pour les constructions artisanales, industrielles, d'entrepôts ou techniques, le recul ne pourra être inférieur à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture divisé par deux, minimum 5 mètres.

b) Pour les autres bâtiments, la construction ne pourra se faire que soit en limite séparative, soit en retrait des limites. Ce recul ne pourra être inférieur à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit divisé par deux, avec un minimum de 3 mètres.

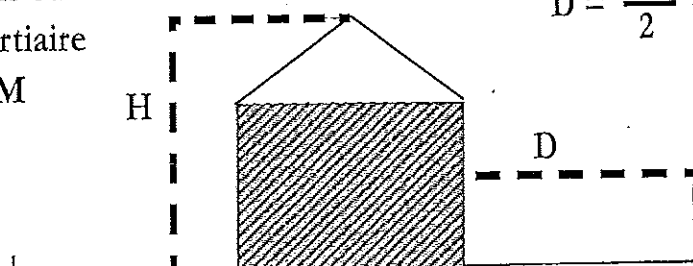
c) pour les transformateurs, et les bâtiments destinés à l'alimentation par les réseaux : ils peuvent être implantés soit en limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

Bâtiments

d'habitations ou
d'activité tertiaire
 $D = H \geq 3 \text{ M}$

Autres bâtiments

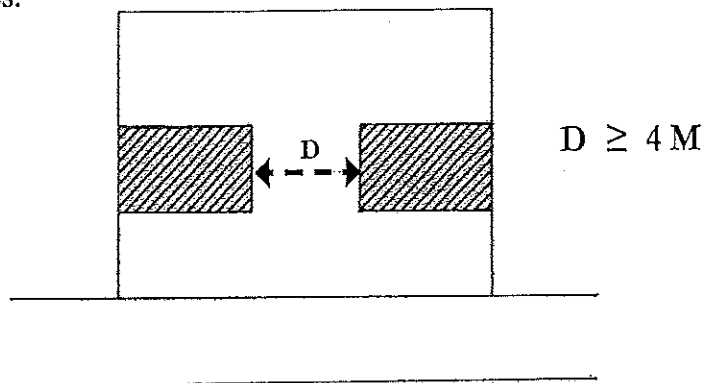
$$D = \frac{H}{2} \geq 5 \text{ M}$$



Article Ue8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

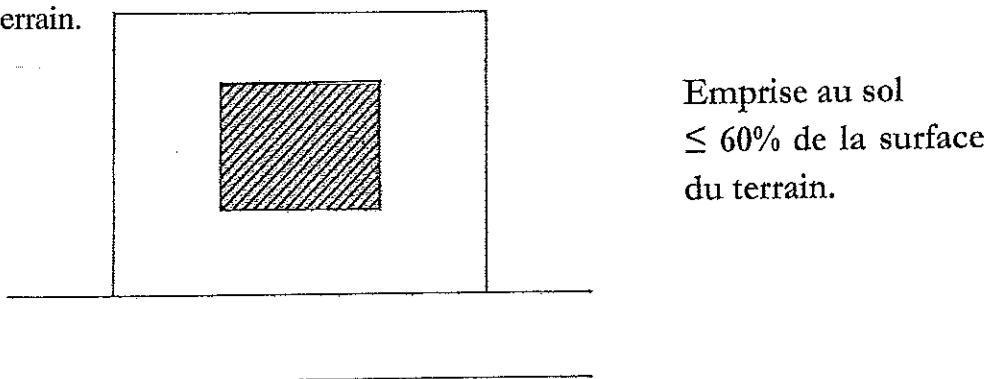
Entre deux bâtiments non contigus, il doit être ménagé une distance minimale de 4 mètres.



Article Ue9

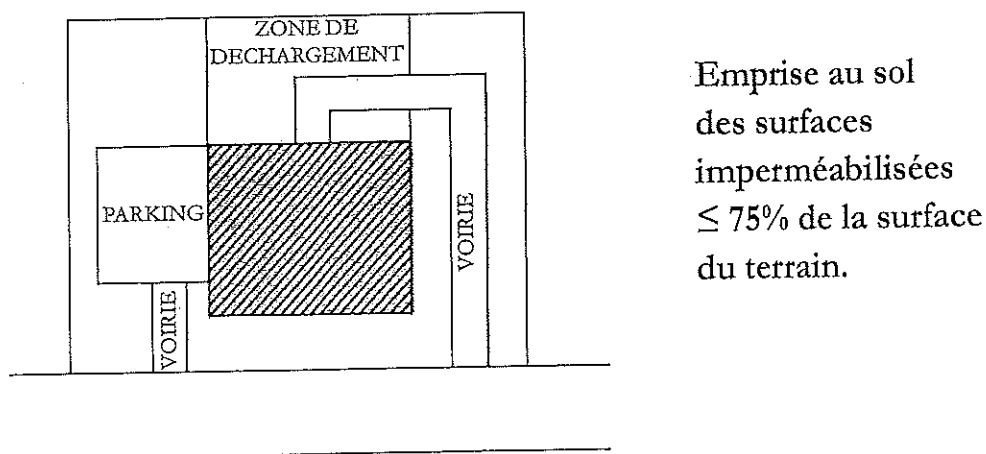
Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.



Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ne peut excéder 75% de la surface totale du terrain.

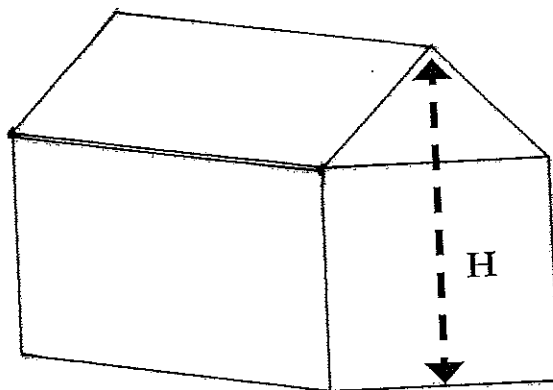


Article Ue10

Hauteur des constructions

Constructions à usage d'activité économique

La hauteur maximale est de 20 mètres.



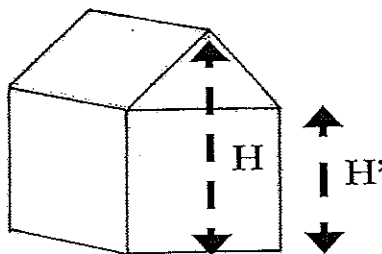
Construction à usage d'activités économiques
 $H \leq 20 \text{ M}$

Constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 4 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

Constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder 4 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.



Construction à usage d'habitation
 $H \leq 9 \text{ M}$
 $H' \leq 4 \text{ M}$

Article Ue11

Aspect extérieur

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) est interdit.

Les bétons peuvent rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage.

Les couleurs des façades :

L'utilisation des couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche est réservée aux menuiseries et ouvrants.

Les murs perceptibles depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec les façades environnantes.

Seules les clôtures ci-après sont autorisées :

les clôtures grillagées respecteront les caractéristiques suivantes :

- une hauteur maximale de 3 m,
- un treillis soudé pour les clôtures implantées le long des voies et emprises publiques

Les portails d'accès aux parcelles auront une hauteur de 3 m maximum, leur largeur pourra être comprise entre 6 et 20 m.

Article Ue12 Stationnement des véhicules

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

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour :

- l'évolution et le stationnement des véhicules de service et de livraison,
- le stationnement du personnel et des visiteurs.

La surface des espaces de stationnement ne doit pas être inférieure à :

- pour les surfaces de bureaux et de commerces : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON,
- pour les surfaces de locaux industriels ou artisanaux : 1 place pour 200 m² de SHON.

Article Ue13

Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Un minimum de 25% de la surface du terrain sera traité en espaces verts : engazonnement, masses arbustives....

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en Annexe).

SECTION III

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ue14

Occupation du sol

Néant

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Elles comprennent une zone I AU, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme, à usage mixte (habitat, activités économiques non nuisantes), une zone I AUe, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme à usage d'activités économiques et une zone II AU, destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme. Elles comprennent également une zone I AU_{pv}, destinée au photovoltaïque.

ZONE I AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

La zone I AU est une zone destinée à l'urbanisation future à court ou à moyen terme dans le respect des règles d'urbanisme.

Article I AU1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. le camping et le stationnement des caravanes, sur des terrains aménagés ou non,
2. les dépôts de véhicules,
3. les parcs résidentiels de loisirs,
4. l'ouverture de toute carrière,
5. les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, de dépôt de matériaux divers.

Dans le secteur 1AU_{pv} sont notamment interdites les constructions, installations, aménagements et travaux, quelle que soit leur destination, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'aggraver les risques naturels.

Article I AU2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas préjudice à l'aménagement d'ensemble de la zone.

Les constructions à usage d'activité économique sont autorisées dans la mesure où l'activité n'entraîne pas des risques pour la sécurité ou des nuisances tels que leur implantation est incompatible avec la fonction résidentielle.

Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupations des sols admis dans la zone.

Les abris fixes ou mobiles destinés au bon fonctionnement des transports en commun, ou à la bonne marche des chantiers, ou ceux annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activité agricole sont autorisés.

Dans le secteur 1AUpv, seules sont autorisées :

Les installations photovoltaïques y compris tous les équipements et constructions associés pour la production d'électricité dès lors qu'elles respectent l'arr²t° du 29/12/23 d°finissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU3 - Accès et voirie

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

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

Voirie

La chaussée doit avoir une largeur minimum de 5 mètres. La desserte de moins de 10 habitations peut être ramenée à 4 mètres.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.
- Elles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres, la largeur minimale de la plate-forme étant de 8 mètres.
- Au moins un cheminement, d'une largeur minimale d'1,5 mètres, doit être créé dans l'emprise de la plate-forme de 8 mètres.

Article IAU4–Desserte par les réseaux

Eaux

Sauf en secteur 1AUpv, toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration des eaux pluviales se fera sur la parcelle.

Autres réseaux

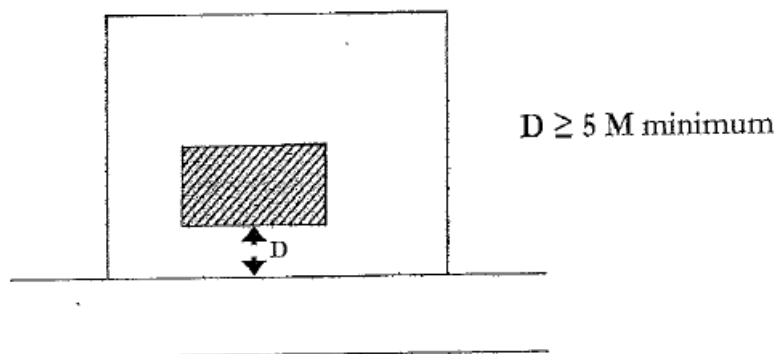
Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

Article IAU5 Superficie des terrains

Néant

Article IAU6 Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

En zone 1AU, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

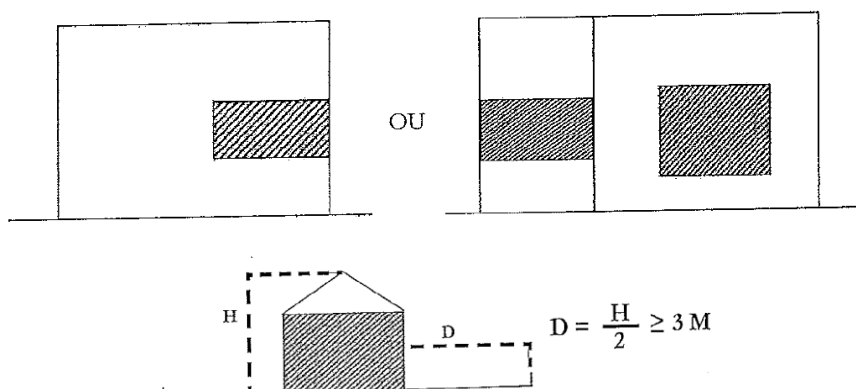


Au sein du secteur 1AU_{pv}, cette disposition ne s'applique pas aux installations, aménagements et constructions liés à la production d'énergie photovoltaïque.

Article I AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone 1AU, les constructions doivent être implantées :

- Soit strictement en limite séparative,
- Soit une distance égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.



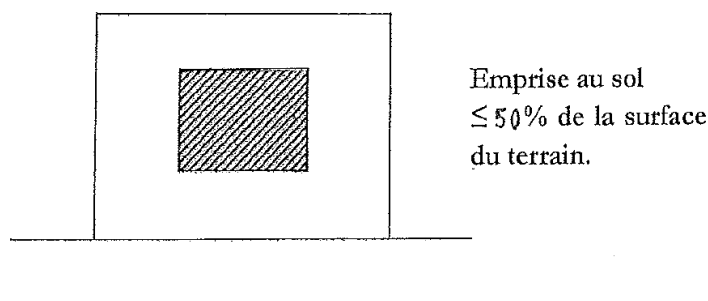
Au sein du secteur 1AU_{pv}, ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations, aménagements et constructions liés à la production d'énergie photovoltaïque.

Article I AU8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Néant

Article I AU9– Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.



Article I AU10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder RDC + Étage + Comble.

En secteur 1AUpv, la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 5m au point le plus haut.

Article I AU11 - Aspect extérieur

a) Pour les constructions principales :

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple chalet savoyard, maison basque,...,
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les couleurs des façades

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche est réservée aux menuiseries et ouvrants.

Les murs perceptibles depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec les façades environnantes.

b) Les postes de transformation d'électricité MT/BT

S'ils sont d'une hauteur inférieure à 1,5 m, ils doivent être intégrés dans une clôture ou une haie.

S'ils sont d'une hauteur supérieure à 1,5 m, ils sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

e) Pour les clôtures :

Les clôtures sur les voies et emprises publiques :

- Elles ne sont pas obligatoires.
- Elles sont implantées à l'alignement de la voie.
- Elles doivent être constituées :

Commune de Marcoing – Règlement du Plan Local d'Urbanisme
Modification du règlement approuvée en conseil municipal du 03 février 2009

- soit d'un muret de 0,8 m maximum, surmonté en partie haute d'un barreaudage, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 m.

- soit d'un grillage métallique doublé d'une haie végétale. Leur hauteur totale ne peut excéder 2 mètres.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle

Elles ne sont pas obligatoires.

Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres,

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations. (liste indicative en annexe)

Article I AU12 Stationnement des véhicules

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

Constructions à usage d'habitation

Il est requis au moins 3 emplacements de stationnement (couverts ou non) par logement.

Constructions à usage de bureaux ou de commerce

Il est requis 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON de construction.

Constructions à usage d'artisanat

Il est requis 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de SHON de construction.

Article I AU13 Espaces libres et plantations

Sauf secteur 1AUpv, les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Sauf secteur 1AUpv, un minimum de 25% de la surface du terrain sera traité en espaces verts : engazonnement, masses arbusives, arbres d'essences régionales...

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (Liste indicative en annexe),

En secteur 1AUpv, une partie des clôtures devra être végétalisée.

SECTION III POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article I AU14 Occupation du sol

Néant

ZONE I AUe

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

La zone I AUe est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités économiques, industrielles ou artisanales. Elle comprend un secteur situé à l'Est de la route de Cambrai et un secteur situé en limite orientale de la commune, dans le prolongement de la zone d'activité « les Hauts de Masnières ».

Article I AUe1 Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services ainsi que les constructions citées à l'article I AUe2.

Article I AUe2 Les occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

1 – les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale, comportant ou non des installations classées, les déchèteries, sont autorisées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie ou d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruit, poussières, altération des eaux),

2 – les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sont autorisées.

3 – les aires de stationnement sont autorisées si elles sont liées à une activité autorisée.

4 – les exhaussements et les affouillements sont autorisés s'ils sont liés à la mise en place des espaces paysagers.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article I AUe3 Accès et voirie

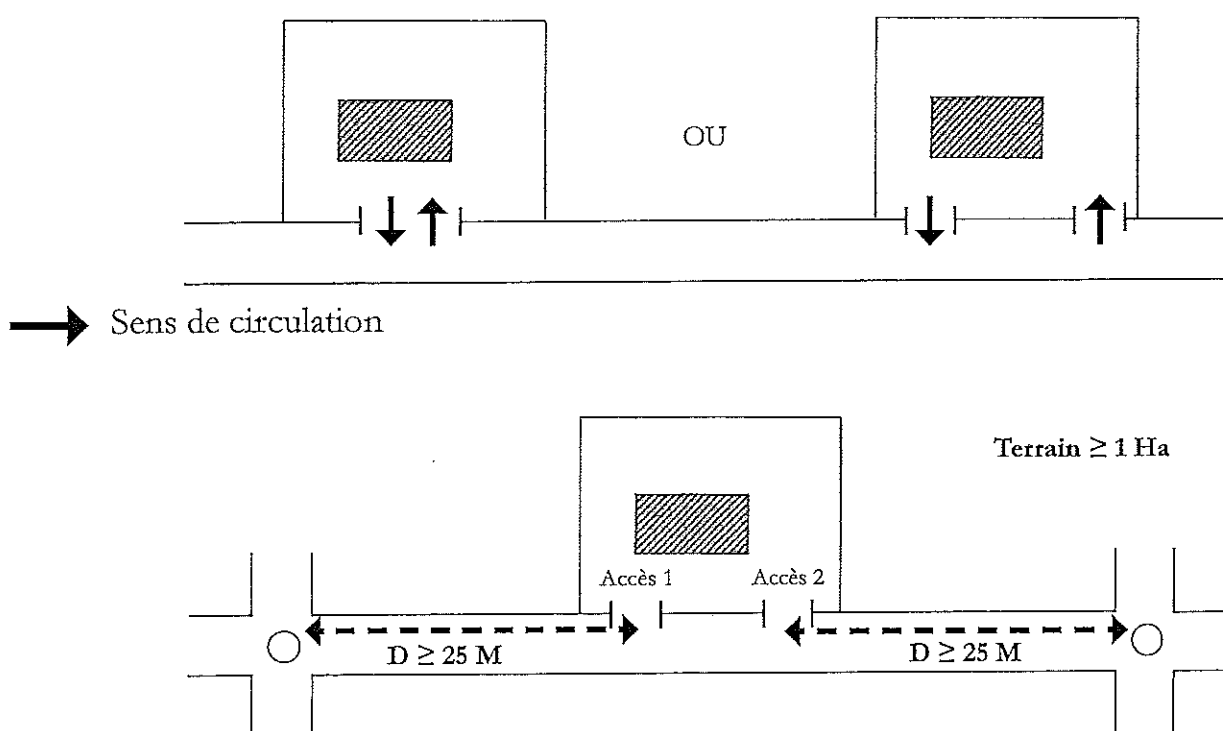
Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

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

Chaque terrain ne peut avoir qu'un seul accès automobile sur les voies ouvertes à la circulation ou deux accès en sens unique. Un second accès peut être autorisé sur les terrains de plus d'un hectare. Ces accès doivent être distants d'au moins 25 m de tout carrefour.

Tout accès direct sur la RD 644 est interdit.



Voirie

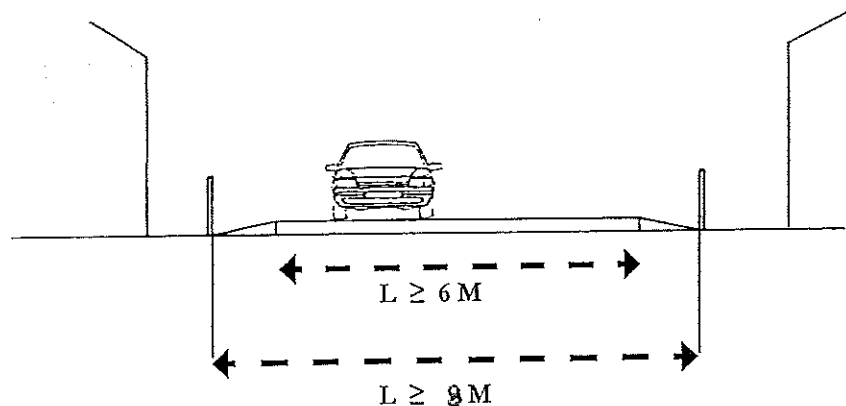
La chaussée doit avoir une largeur minimum de 6 mètres.

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

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.

Elles doivent avoir une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 m, avec une chaussée d'une largeur minimum de 6 m.



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

Article I AUe4

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Alimentation en eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle sont autorisées dans la limite de la réglementation correspondante.

Assainissement

Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement individuel est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et connu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux pluviales

Selon la nature de l'activité et si la nature des sols le permet, l'infiltration des eaux pluviales se fera sur la parcelle.

Autres Réseaux

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

Article I AUe5

Superficie des terrains

Néant

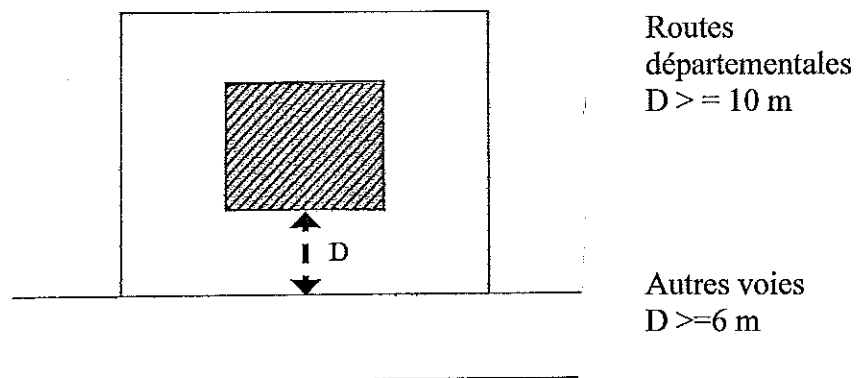
Article I AUe6

Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 m des routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 m par rapport aux limites d'emprise.

Ces règles ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.



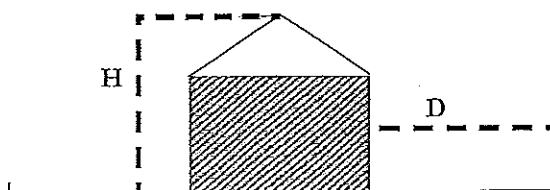
Article I AUc7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être :

- au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points
- Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux et aux bâtiments publics.



Article I AUe8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être ménagé une distance minimale de 4 mètres.

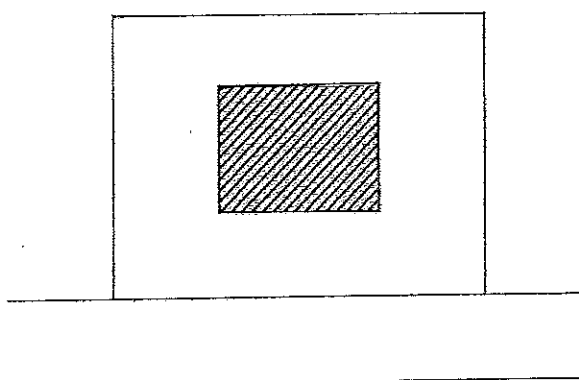
Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Article I AUe9

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux. L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ne peut excéder 75 % de la surface totale du terrain.



Emprise au sol
 $\leq 60\%$ de la surface
du terrain.

Article I AUe10

Hauteur des constructions

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale sur la limite de propriété. La hauteur est comptée à partir du niveau de la plate-forme de l'unité foncière d'implantation.

Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, les cheminées et les autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximale est de 20 m.

Article I AUe11 Aspect extérieur

Principe général

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

Les matériaux

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonnerie de finition, bardage acier laqué, aluminium, bois, béton...

Les bétons seront de couleur naturelle (gris).

Les bétons peuvent rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage. La couleur des bâtiments en bardage métallique sera de teinte gris ou bleu.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) est interdit.

Le stockage d'emballages, de rebuts, les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires seront situées en façade latérale de mitoyenneté entre lots et doivent être placées en des lieux fermés où elles ne seront pas visibles des voies communes et seront cernées par une partie du bâtiment ou par une haie.

Les couleurs des façades

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche est réservée aux menuiseries et ouvrants.

Les murs perceptibles depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec les façades environnantes.

Toiture

L'harmonie de ton entre toitures et façades doit être respectée.

Les pentes de toiture ne sont pas obligatoires.

Pour la zone située dans le prolongement de celle de Masnières, Les toitures présenteront un caractère particulièrement soigné, dans la mesure où elles sont visibles de loin.

Clôture

Les clôtures grillagées respecteront les caractéristiques suivantes :

- une hauteur maximale de 3 m,
- un treillis soudé pour les clôtures implantées le long des voies et emprises publiques

Les clôtures grillagées défensives respecteront les caractéristiques suivantes :

- une hauteur de 3 m maximum dont 0,4 m à l'extrémité haute, inclinées vers l'intérieur de la parcelle,
- L'essentiel du panneau (partir basse de 2 m de hauteur) sera de deux types (idem que clôture grillagée « ordinaire »), c'est-à-dire soit treillis soudé et de couleur verte face aux voiries, soit de type treillis soudé sur les limites séparatives.

Les portails d'accès aux parcelles auront une hauteur de 3 m, la largeur pourra être comprise entre 6 et 20 m.

Article I AUe12 Stationnement des véhicules

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

Constructions à usage d'activité économique

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour :

- l'évolution et le stationnement des véhicules de service et de livraison,
- le stationnement du personnel et des visiteurs.

La surface des espaces de stationnement ne doit pas être inférieure à :

- pour les surfaces de bureaux et de commerces : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON,
- pour les surfaces de locaux industriels ou artisanaux : 1 place pour 200 m² de SHON.

Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement, couvertes ou non, seront aménagées sur la parcelle.

Article I AUe13 Espaces libres et plantations

La marge de recul imposée le long de la route départementale 644 sera engazonnée.

Les limites des voies privées seront bordées d'une bande d'espace vert de 2 m de large minimum.

Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 200 m².

Un minimum de 25% de la surface du terrain sera traité en espaces verts : engazonnement, masses arbustives....

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (cf. Annexe).

SECTION III POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article I AUe14 Occupation du sol

Néant

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

La zone A est une zone agricole où seules les constructions d'exploitation agricole et les habitations qui y sont liées sont autorisées.

Sont admis :

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitude justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

Les constructions réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural

Les centres équestres, hors activités de spectacle.

Les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.

Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.

Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.

Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.

Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.

Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

En outre, l'infrastructure pétrolière de défense commune traverse cette zone du Sud-Ouest au Nord du territoire communal. Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité **de cette infrastructure sont donc autorisées dans cette zone.**

Article A1 Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'installation d'éolienne est interdite.

Article A2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ne sont admises que sous réserve de ne pas être exposées à un risque lié à la présence des carrières souterraines.

Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.

Les constructions à usage d'activités économiques relevant de l'activité agricole, par exemple les « fermes auberges » et les ventes directes à la ferme, sont autorisées s'il ne s'agit pas de l'activité principale.

Le Camping et de stationnement des caravanes n'est autorisé que dans le cadre du « camping à la ferme ».

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée.

Sous réserve qu'il soit identifié comme tel par le plan de zonage, le changement de destination est autorisé vers :

- L'habitation
- Les commerces et activités de service,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A3 Accès et voirie

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

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

Voirie

La chaussée des voies privées doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Article A 4

Desserte par les réseaux

Eau potable

Lorsque le réseau existe au droit de la parcelle, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Assainissement

Eaux usées

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

Conformément au règlement sanitaire départemental, le traitement des eaux usées issues des constructions à usage agricole est obligatoire avant rejet.

Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration des eaux pluviales se fera sur la parcelle.

Autres réseaux

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

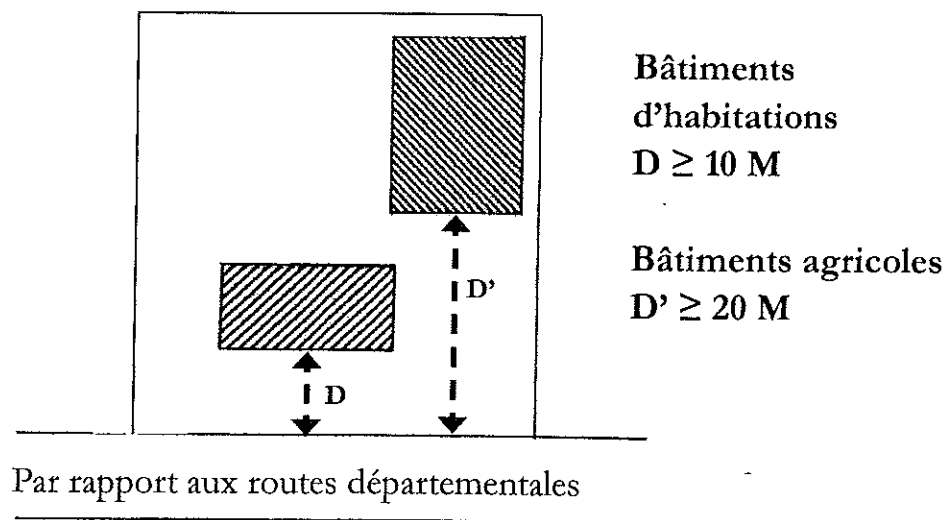
Article A 5 **Caractéristiques des terrains**

Néant

Article A 6 **Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies départementales. Elles doivent être implantées avec un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A26, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 m par rapport à l'alignement des voies départementales.



Article A 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres.

Article A 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Néant

Article A 9 **Emprise au sol**

Néant

Article A 10

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder RDC + Etage + Combles.

La hauteur maximum des constructions d'exploitation agricole ne peut excéder 11 mètres à l'égout du toit.

Article A 11

Aspect extérieur

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque.
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

a) les constructions

Les couleurs des façades

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche est réservée aux menuiseries et ouvrants.

Les murs perceptibles depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec les façades environnantes.

b) les poste de transformation d'électricité MT/BT

S'ils sont d'une hauteur inférieure à 1,5 m, ils doivent être intégrés dans une clôture ou une haie.

S'ils sont d'une hauteur supérieure à 1,5 m, ils sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales (couleurs et matériaux identiques)

c) Les clôtures

Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle

Elles ne sont pas obligatoires.

Leur hauteur ne peut excéder 2 m.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe)

Article A 12 Stationnement des véhicules

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

Article A 13 Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les abords des constructions doivent être plantés d'arbres et d'arbustes en mélange.

Des essences locales doivent être choisies pour ces plantations.

SECTION III POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 Occupation du sol

Néant

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

La zone N est une zone protégée au titre de l'occupation naturelle et de la qualité des paysages. Elle recouvre les espaces humides des Sources et de la vallée de l'Escaut et du canal de Saint-Quentin, ainsi que le bois Couillet.

Elle comprend également l'emprise de la voie ferrée. Le règlement applicable dans cette zone ne doit pas empêcher les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article N1 Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des équipements publics d'infrastructure et superstructure.

Article N2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la SHON initiale et dans la limite de 50 m² de SHON.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N3 Accès et voirie

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

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

Article N4

Desserte par les réseaux

Eau

Toute extension ou création d'annexes nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration des eaux pluviales se fera sur la parcelle.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

Article N5

Superficie des terrains

Néant

Article N6

Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les extensions et les annexes peuvent être implantées :

- soit à la même distance de l'alignement que la construction existante,
- soit au-delà.

Les équipements publics doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres.

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire peuvent déroger à ces règles.

Article N7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres.

Article N8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être ménagé une distance minimale de 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire peuvent déroger à ces règles.

Article N9 **Emprise au sol**

Néant

Article N 10 **Hauteur des constructions**

La hauteur des extensions ne peut excéder celle de la construction principale. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire peuvent déroger à ces règles.

Article N11 **Aspect extérieur**

a) Pour les constructions:

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),

- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les couleurs des façades

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche est réservée aux menuiseries et ouvrants.

Les murs perceptibles depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec les façades environnantes.

b) Les postes de transformation d'électricité MT/BT

S'ils sont d'une hauteur inférieure à 1,5 m, ils doivent être intégrés dans une clôture ou une haie.

S'ils sont d'une hauteur supérieure à 1,5 m, ils sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

c) Pour les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit de poteaux en bois,
- soit de murs ou de murets,
- soit de haies végétales composées d'arbres et d'arbustes,
- soit de grillages métalliques doublés d'une haie végétale d'arbres et d'arbustes.

La hauteur des clôtures en poteaux de bois ne peut excéder 1,3 m.

La hauteur des trois autres types de clôtures ne peut pas être supérieure à 1,8 mètres.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations. (liste indicative en annexe)

Article N12

Stationnement des véhicules

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

Article N13

Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Un minimum de 25% de la surface du terrain sera traité en espaces verts.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations. (voir liste indicative en annexe)

Aucune plantation d'arbre à haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Aucune plantation de haie ne peut être faite à moins de 2 mètres de la limite légale du Chemin de fer.

SECTION III POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article N14 Occupation du sol

Néant

ZONE Nh

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

La zone Nh est une zone naturelle à usage d'habitation non liée à l'activité agricole.

Article Nh1 Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des équipements publics d'infrastructure et superstructure.

Article Nh2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées la réfection, l'amélioration et l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la SHON initiale et dans la limite de 50 m² de SHON.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh3 Accès et voirie

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

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

Article Nh4

Desserte par les réseaux

Eau

Toute extension ou création d'annexes nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration des eaux pluviales se fera sur la parcelle.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

Article Nh5

Superficie des terrains

Néant

Article Nh6

Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les extensions et les annexes peuvent être implantées :

- soit à la même distance de l'alignement que la construction existante,
- soit au-delà.

Les équipements publics doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres.

Article Nh7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres.

Article Nh8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être ménagé une distance minimale de 4 mètres.

Article Nh 9

Emprise au sol

Néant

Article Nh 10 Hauteur des constructions

La hauteur des extensions ne peut excéder celle de la construction principale. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

Article Nh11

Aspect extérieur

a) Pour les constructions à usage d'habitation et apparentées :

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les couleurs des façades

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche est réservée aux menuiseries et ouvrants..

Les murs perceptibles depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec les façades environnantes.

b) Les postes de transformation d'électricité MT/BT

S'ils sont d'une hauteur inférieure à 1,5 m, ils doivent être intégrés dans une clôture ou une haie.

S'ils sont d'une hauteur supérieure à 1,5 m, ils sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales (couleurs et matériaux identiques).

c) Pour les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit de poteaux (bois, métal...)
- soit de murs ou de murets,
- soit de haies végétales composées d'arbres et d'arbustes,
- soit de grillages métalliques doublés d'une haie végétale d'arbres et d'arbustes.

La hauteur des clôtures en poteaux ne peut excéder 1,3 m.

La hauteur des trois autres clôtures ne peut pas être supérieure à 1,8 mètres.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations. (liste indicative en annexe)

Article Nh12 Stationnement des véhicules

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

Article Nh13 Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Un minimum de 25% de la surface du terrain sera traité en espaces verts.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations. (voir liste indicative en annexe)

SECTION III POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh14 Occupation du sol

Néant

ANNEXES

Essences végétales recommandées

Arbustes

Viorne mancienne
Troène d'Europe
Cornouiller mâle
Charme
Cornouiller sanguin
Eglantier
Houx
Erable champêtre
Noisetier
Prunellier
Osmanthe
Eleagnus
Photinia

Arbres

Aulne,
Bouleau,
Charme,
Châtaignier,
Chêne,
Erable,
Frêne,
Hêtre,
Noyer,....