

REVISION DU P.L.U. DE NEUVILLE SAINT-REMY



> Règlement

Approbation

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES.....	7
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D’URBANISME	7
ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
ARTICLE 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	8
ARTICLE 4 – EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D’INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	9
ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN	9
ARTICLE 6 - CLOTURES	9
ARTICLE 7 – ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES	10
ARTICLE 8– INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	11
ARTICLE 9 – AUTRES DISPOSITIONS	13
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	14
ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	14
ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	14
ARTICLE U 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	15
ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	16
ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	17
ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER.....	17
ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	17
ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	18
ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL	18
ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	18
ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT	20
ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	20
ARTICLE U 14 – OCCUPATION DES SOLS	21
ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	21
ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	21
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	22

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	22
ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	23
ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	24
ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	24
ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	25
ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER.....	25
ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	26
ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	26
ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL.....	26
ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	26
ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT.....	28
ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	28
ARTICLE UE 14 – OCCUPATION DES SOLS	29
ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE...29	
ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	29
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	31
ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	31
ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	31
ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.	32
ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	32
ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	33
ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER.....	33
ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	33
ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	34
ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL	34

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	34
ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR	34
ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT	35
ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	36
ARTICLE 1AU 14 – OCCUPATION DES SOLS	37
ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	37
ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	37
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	38
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	38
ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	38
ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	38
ARTICLE A 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	39
ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	40
ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	41
ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	41
ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	41
ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	41
ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL	41
ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	42
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	42
ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT.....	43
ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	44
ARTICLE A 14 – OCCUPATION DES SOLS	44
ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	44
ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	45
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	45
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	45
ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	45
ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	45

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	46
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	47
ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	47
ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	47
ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	48
ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	48
ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL	48
ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR	49
ARTICLE N12 – STATIONNEMENT	50
ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	50
ARTICLE N 14 – OCCUPATION DES SOLS	51
ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	51
ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	51
ANNEXES.....	52
LES ESPECES D’ARBRES RECOMMANDEES POUR ETRE UTILISEES EN ISOLE, GROUPES D’ARBRES OU EN HAIES HAUTES ASSOCIES A DES ARBUSTES NATURELS SONT LES SUIVANTES :	52
LES HAIES ARBUSTIVES DE TYPE NATUREL PEUVENT ETRE COMPOSEES DES ESPECES SUIVANTES EN MELANGE :	52
GLOSSAIRE.....	53

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151.1 et suivants et R 151-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la ville de Neuville – Saint-Rémy.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

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

1 - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Elle correspond à la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

3 - Les zones agricoles (zone A) équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

4 - Les zones naturelles et forestières (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

I - SE SUPERPOSENT AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT ENTRE AUTRES LES DISPOSITIONS CI-APRES DU CODE DE L'URBANISME

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées par les articles R 111-2 à R111-5 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2°) Les articles L 111-7 et L 111-8 du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de construire pour les travaux de constructions, installations ou opérations.

3°) L'article L421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

II - PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial du Cambrésis approuvé le 23 novembre 2012.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Plan de Gestion du Risque Inondation approuvé le 19 décembre 2015, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE) approuvé le 22 décembre 2015.
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Elles sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures et transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1).
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.
- La Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (1)

III - SE CONJUGUENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme (L442-9 et suivants).

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE 4 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés sont figurés au document graphique par des trames en damier rouge dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal de la commune par délibération a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées au document d'urbanisme.

ARTICLE 6 - CLOTURES

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dans les zones U, AU, A et N, doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sur les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 7 – ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages (L151-19 et L151-23 du CU) identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

- 1- tout projet portant sur une démolition, une réhabilitation ou autre des éléments bâtis pourra être refusé s'il porte atteinte aux caractères culturels, historiques, à l'aspect architectural et patrimonial des constructions ou sites identifiés.
- 2- Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.
- 3- La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Les haies ou alignement d'arbres peuvent faire l'objet d'un arrachage ou d'une destruction uniquement dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

ARTICLE 8— INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Pour l'ensemble des risques identifiés sur le territoire, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et de constructions à édifier.

- 1) Les risques naturels liés à la composition des sols : retrait-gonflement des argiles d'aléa faible et forts en certains secteurs puis présence de cavités souterraines non localisées.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions projetées par exemple par la réalisation de sondages ou d'étude géotechnique.

- 2) Les risques naturels liés au phénomène de remontée des nappes : on constate qu'elle est sub-affleurante et très forte au sein de la vallée de l'Escaut, puis en entrée de ville Ouest. Sur le reste de la commune, elle est globalement faible.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau d'études en étude de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui comportera un volet sur le niveau piézométrique de la nappe phréatique. Cette étude déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

- 3) Le risque sismique de niveau 3 (modéré). Ce classement implique des règles de construction précises ;
- 4) Les risques liés à la présence d'une canalisation de transport de gaz (zone effet de danger).
- 5) Les risques liés à la présence de lignes électriques à haute tension (zone de prudence).
- 6) Les risques liés à la présence d'engins résiduels de guerre, risques d'explosions, risque toxique, ...

Par ailleurs, un PPR multirisques a été prescrit le 19 juin 2001 sur les 116 communes de l'arrondissement de Cambrai. Afin d'avoir une connaissance fine du territoire en matière de risques naturels et d'évaluer la pertinence de ce PPR multirisques, la DDTM59 a réalisé une étude « Connaissance Risques Naturels sur l'Arrondissement de Cambrai ». A l'issue, les services ont réalisés une monographie communale des risques naturels portée à connaissance le 24/09/13.

Le PLU reprend cette monographie modifiée et actualisée. Elle comprend :

- des zones potentiellement inondables par débordement représentées par des zones tampon identifiées de part et d'autre des cours d'eau permanents,
- des axes d'écoulement préférentiel,
- des zones d'inondations constatées lors du phénomène de ruissellement des 3 et 4 août 2008 ».

Règle applicable sur les Zones d'Inondations Constatées :

Sur les ZIC identifiées au plan de zonage :	
Occupations et utilisations des sols interdites	
dans les zones non urbanisées (A et N) indiquées au plan de zonage:	Dans les zones urbaines indiquées au plan de zonage:
- toutes constructions et installations sont	• les caves et sous-sols enterrés,

interdites - les clôtures pleines sont interdites	• les clôtures pleines, • tout remblai supplémentaire non nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès.
<i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</i>	
<i>Dans les urbaines indiquées au plan de zonage:</i>	
• les nouvelles constructions principales ainsi que les extensions supérieures à 20m² des constructions existantes, sous réserve que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé en tout point à <i>50 centimètres</i> au-dessus du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction ; • les extensions inférieures à 20m² des constructions existantes sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes : ◦ ne pas créer de pièces de sommeil (chambres etc.), ◦ l'habitation principale doit disposer d'un étage accessible directement depuis l'intérieur de l'habitation, les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse des travaux d'extension autorisés ; ◦ si les prescriptions ci-dessus ne sont pas respectées, les extensions de moins de 20 m² sont autorisées avec les mêmes prescriptions que les extensions de plus de 20 m² (voir ci-avant). • les extensions limitées à 10m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ; • les changements de destination : si le changement de destination augmente la vulnérabilité, il est autorisé sous réserve que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé en tout point à <i>50 centimètres</i> au-dessus du terrain naturel limitrophe de la construction existante, • la reconstruction suite à la destruction totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation et à condition que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé en tout point à <i>50 centimètres</i> au-dessus du terrain naturel limitrophe de la construction existante, • l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées ; • les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95 % et de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.	

ARTICLE 9 – AUTRES DISPOSITIONS

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (décret 2002-89 du 16 janvier 2002).
- 2) Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées. (Décrets n° 99-756, n° 99-75 7, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000). Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets. Une largeur du stationnement de 3,30 m est à respecter impérativement.
- 3) Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone urbaine mixte à vocation dominante habitat intégrant commerces et activités.

Elle comprend une zone Ur, zone de reconversion urbaine mixte à vocation dominante d'habitat pouvant accueillir des activités, des commerces, des services et des équipements.

Ce secteur est concerné par des zones potentiellement inondables par débordement identifiées dans une bande 20 mètres de part et d'autre des talwegs.

Ce secteur est également concerné par des zones potentiellement inondables par débordement identifiées dans une bande de 50 mètres autour de l'emprise du Canal de l'Escaut et du cours d'eau Saint-Rémy.

Ce secteur est concerné par des zones d'inondations constatées.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestiers,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article U.2,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes pour une durée de plus de 3 mois.

En secteur Ur :

Les constructions et installations doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et respecter les dispositions instaurées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article U.1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),

- Les constructions à usage d'entrepôts sous réserve qu'ils soient liés aux activités et commerces existants dans la zone,
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels et artisanaux existants, classés ou non ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes à usage d'habitation, de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre et ce, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme et si la démolition ou la destruction de ce dit bâtiment n'est pas issu d'un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs interceptés par des zones potentiellement inondables par débordement sont autorisés la création d'un nouveau bâtiment et/ou d'une extension sous réserve de :

- Ne pas créer de cave / sous-sol
- Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50 cm si la hauteur n'est pas précisée.

Dans les secteurs interceptés par une zone potentiellement inondable par débordement et par une zone d'inondation constatée, les nouvelles constructions et extensions doivent respecter les principes de constructibilité suivants :

- ne pas réaliser de caves ou de sous-sol ;
- édifier les constructions sur vide sanitaire ;
- édifier la construction à 50 cm au-dessus de tout point du terrain naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

ACCES

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc...

Les accès et voiries ne doivent pas se terminer sur une impasse excepté si ils débouchent sur une liaison douce.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration sur place doit être la première solution recherchée. Néanmoins, il convient de prendre en compte l'impossibilité d'infiltration sur les parcelles concernées par :

- La présence d'une nappe sub-affleurante
- Un aléa retrait-gonflement des argiles
- La présence d'une cavité avérée.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique),
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter entre l'alignement et 3 m de retrait par rapport à l'alignement, pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour les annexes (superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m au point le plus élevé).
- dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ur :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique),
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

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

A défaut d'être implantés en limites séparatives, les constructions doivent observer un retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à ce dernier.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m au point le plus élevé.

En zone Ur,

L'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées doivent observer un retrait minimum de 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction à usage d'habitation (à partir du terrain naturel) ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

Toute extension pourra avoir une hauteur identique à celle du bâtiment auquel il est accolé.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3.20 mètres au point le plus élevé.

Pour les autres types de constructions ou installations la hauteur est limitée à 13 m au point le plus élevé (hors superstructures).

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant).

En secteur Ur, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder le point le plus élevé des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.2. Couvertures

A/ Types de toitures.

Les pentes des toitures sont composées de deux pans minimum, la pente ne peut être inférieure à 35°. La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue ou dans l'axe principal des constructions environnantes.

B/ Type de matériaux de couverture autorisés pour les bâtiments principaux :

- Aspect Ardoise naturelle,
- Aspect tuile,
- Aspect chaume,
- Verres ou matériaux translucides de ton neutre pour vérandas et verrières,
- Toitures végétalisées,
- Aspect bac acier uniquement pour les annexes ou extension d'habitation.

Les toitures végétalisées ne sont autorisées que pour les annexes ou extensions d'habitation.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils seront teintés dans la masse dans des tons proches des matériaux locaux (pierres, brique de parement, pierre calcaire, meulière, enduits grattés, lissés ou brossés).

Sont interdits, les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.4. Clôtures :

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur en limite du domaine public et 2 mètres en limite séparatives.

Elles seront constituées soit :

- soit d'un mur surmonté ou non d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage,
- soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

Les murs existants en pierre devront être conservés.

Sont interdits:

- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

En limite du domaine public sont interdits :

- les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux en limite du domaine public,
- Les brises-vues en limite du domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus à la date d'approbation du PLU. En cas de démolition, elles pourront être reconstruites à l'identique, voire remplacées par une grille rigide ou un barreaudage de la même hauteur que l'existant.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle ou d'un dépôt en plein air ou couvert, il pourra être exigé que ladite propriété soit entièrement clôturée, tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. Dans ce cas, la clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres .

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager une place nécessaire au stationnement, cette obligation peut être levée.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 4 logements, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour deux logements. Ces emplacements seront regroupés sur une aire de stationnement intégrée à l'unité foncière.

Pour les autres constructions, une étude devra préciser le nombre de places nécessaires au projet. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Les aménagements favoriseront, sauf incapacité démontrée, l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués.

Les haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires arraché ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée. ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 – OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sur l'ensemble de la zone :

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone urbaine à vocation économique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services.

La zone comprend un secteur UEa destiné à des constructions et installations à usage de commerces et d'activités de services.

Ce secteur est concerné par des zones potentiellement inondables par débordement identifiées dans une bande 20 mètres de part et d'autre des talwegs.

Ce secteur est également concerné par des zones potentiellement inondables par débordement identifiées dans une bande de 50 mètres autour de l'emprise du Canal de l'Escaut et du cours d'eau Saint-Rémy.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Toutes les occupations et utilisations sont interdites sauf celles liées à l'usage d'activité économique, artisanale, industrielle, de bureaux ou de services,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes pour une durée de plus de 3 mois.

En zone UEa sont interdits :

- Les constructions à usage industriels, artisanaux et d'entrepôts
- Les constructions à usage agricole ou forestiers,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UEa.2,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes pour une durée de plus de 3 mois.

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UE1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées,
- L'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels et artisanaux existants, classés ou non ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre et ce, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme et si la démolition ou la destruction de ce dit bâtiment n'est pas issu d'un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité (article R111-2 du code de l'urbanisme).

En ajout en zone UEa, sont admis :

- Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier classés ou non sous réserve de ne pas entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes.
- Les constructions à usage d'entrepôts sous réserve qu'ils soient liés aux activités et commerces existants dans la zone.
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UEa1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées,
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante.
- L'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

Dans les secteurs interceptés par un risque inondation par ruissellement sont autorisés la création d'un nouveau bâtiment et/ou d'une extension sous réserve de :

- Ne pas créer de cave / sous-sol

· Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50 cm si la hauteur n'est pas précisée.

Dans les secteurs interceptés par une zone potentiellement inondable par débordement, les nouvelles constructions et extensions doivent respecter les principes de constructibilité suivants :

- ne pas réaliser de caves ou de sous-sol ;
- édifier les constructions sur vide sanitaire ;
- édifier la construction à 50 cm au-dessus de tout point du terrain naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

ACCES

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc...

Les accès et voiries ne doivent pas se terminer sur une impasse excepté si ils débouchent sur une liaison douce.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique),
- Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,

En zone UEa, les constructions doivent observer un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD2643.

En zone UE, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour les annexes (superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m au point le plus élevé).
- dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

A défaut d'être implantés sur une ou deux limites séparatives, les constructions doivent observer un retrait minimum de 4 mètres.

En zone UEa, les constructions doivent observer un retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m au point le plus élevé.

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

En zone UE, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale du terrain.

En zone UEa, cette emprise ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction (à partir du terrain naturel) ne peut dépasser 16 mètres au point le plus élevé (hors superstructures). Toute extension pourra avoir une hauteur identique à celle du bâtiment auquel il est accolé.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3.20 mètres au point le plus élevé.

En zone UEa, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 13 mètres au point le plus élevé.

Des hauteurs moindres devront être observées au Nord de la zone conformément au dossier loi barnier réalisé sur le secteur.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Pour rappel, les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages (L151-19 et L151-23 du CU) identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

- 1- tout projet portant sur une démolition, une réhabilitation ou autre des éléments bâtis pourra être refusé s'il porte atteinte aux caractères culturels, historiques, à l'aspect architectural et patrimonial des constructions ou sites identifiés.
- 2- Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.
- 3- La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

11.3. Couvertures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des bâtiments voisins. (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures végétalisées ne sont autorisées que pour les annexes ou extensions d'habitation.

11.4. Murs / Revêtements extérieurs.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, y compris ceux des extensions et ceux des annexes accolées ou proches du bâtiment principal

Sont interdits :

- Les bardages d'aspect tôle ondulée,
- Les constructions précaires,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes),
- Les plaques de ciment ou béton.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.5. Clôtures :

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur en limite du domaine public et 2 mètres en limites séparatives.

Elles seront constituées soit :

- soit d'un mur surmonté ou non d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage,
- soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

Sont interdits:

- Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement,
- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une étude devra préciser le nombre de places nécessaires au projet. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Les aménagements favoriseront, sauf incapacité démontrée, l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués.

Les haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée. ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 – OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sur l'ensemble de la zone :

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone à urbaniser mixte à vocation dominante habitat intégrant commerces et activités.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage agricole ou forestiers,
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU.2,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes pour une durée de plus de 3 mois.

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU.1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre et ce, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme et si la démolition ou la destruction de ce dit bâtiment n'est pas issu d'un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité (article R111-2 du code de l'urbanisme).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

ACCES

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc...

Les accès et voiries ne doivent pas se terminer sur une impasse excepté si ils débouchent sur une liaison douce.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique),
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour les annexes (superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m au point le plus élevé).
- dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

A défaut d'être implantés en limite séparatives, les constructions doivent observer un retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m au point le plus élevé.

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

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction (à partir du terrain naturel) ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures). Toute extension pourra avoir une hauteur identique à celle du bâtiment auquel il est accolé.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3.20 mètres au point le plus élevé.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.2. Couvertures

A/ Types de toitures.

Les pentes des toitures sont composées de deux pans minimum, la pente ne peut être inférieure à 35°. La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue ou dans l'axe principal des constructions environnantes.

B/ Type de matériaux de couverture autorisés pour les bâtiments principaux :

- Aspect Ardoise naturelle,
- Aspect tuile,
- Aspect chaume,
- Verres ou matériaux translucides de ton neutre pour vérandas et verrières,
- Toitures végétalisées,
- Aspect bac acier uniquement pour les annexes ou extension d'habitation.

Les toitures végétalisées ne sont autorisées que pour les annexes ou extensions d'habitation.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils seront teintés dans la masse dans des tons proches des matériaux locaux (pierres, brique de parement, pierre calcaire, meulière, enduits grattés, lissés ou brossés).

Sont interdits, les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,

11.4. Clôtures :

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur en limite du domaine public et 2 mètres en limite séparatives.

Elles seront constituées soit :

- soit d'un mur surmonté ou non d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage,
- soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

Sont interdits:

- Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.
- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux,
- Les brises-vues,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour deux logements. Ces emplacements seront regroupés sur une aire de stationnement intégrée à l'unité foncière.

Pour les autres constructions, une étude devra préciser le nombre de places nécessaires au projet. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Les aménagements favoriseront, sauf incapacité démontrée, l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués.

Les haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée. ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 – OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sur l'ensemble de la zone :

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de son intérêt agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ce secteur est concerné par des zones potentiellement inondables par débordement identifiées dans une bande 20 mètres de part et d'autre des talwegs.

Ce secteur est également concerné par des zones potentiellement inondables par débordement identifiées dans une bande de 50 mètres autour de l'emprise du Canal de l'Escaut et du cours d'eau Saint-Rémy.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriels, artisanaux, de bureaux, d'entrepôts, de commerce et d'hébergement hôtelier exceptés ceux permis dans le cadre de l'article A2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article A.2,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes pour une durée de plus de 3 mois.

Toute nouvelle construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des talwegs identifiés au plan de zonage.

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

L'activité agricole

- la création, l'extension et la transformation de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'activité complémentaire

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteintes au caractère de la zone et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.

Le logement de fonction

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation.

Les services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les abris et annexes

- Si nécessaires à l'exploitation agricole.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre et ce, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme et si la démolition ou la destruction de ce dit bâtiment n'est pas issu d'un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité (article R111-2 du code de l'urbanisme).

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT EXISTANT

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- L'extension, La réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'une annexe d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m au point le plus élevé.

Dans les secteurs interceptés par une zone potentiellement inondable par débordement, les nouvelles constructions doivent respecter les principes de constructibilité suivants :

- ne pas réaliser de caves ou de sous-sol ;
- édifier les constructions sur vide sanitaire ;
- édifier la construction à 50 cm au-dessus de tout point du terrain naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

ACCES

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc...

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement.

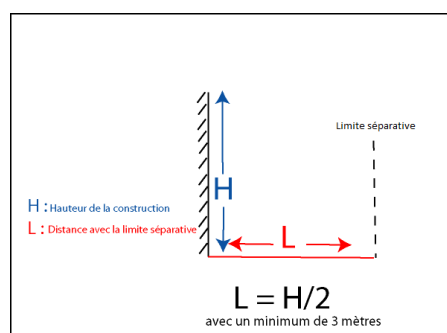
Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes et extensions (superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m au point le plus élevé) devront observer cette marge de recul. Ainsi, leurs constructions s'effectueront soit dans le prolongement du bâti, soit à l'arrière.

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

A défaut d'être implantés en limite séparatives, les constructions doivent observer le retrait suivant :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m au point le plus élevé.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A

La hauteur maximum des constructions à usage agricole ne peut excéder 15 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée, ne devra pas dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

Toute extension pourra avoir une hauteur identique à celle du bâtiment auquel il est accolé.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.2. Couvertures

A/ Types de toitures.

Pour les bâtiments d'activité agricole, la pente de toit doit être comprise entre 8 et 25°. Les toitures mono pentes, les pentes plates et les doubles pentes sont autorisées.

Pour les autres destinations, les pentes des toitures sont composées de deux pans minimum, la pente ne peut être inférieure à 35°.

B/ Type de matériaux de couverture autorisés pour les bâtiments principaux :

- Aspect Ardoise naturelle,
- Aspect tuile,
- Aspect chaume,
- Verres ou matériaux translucides de ton neutre pour vérandas et verrières,
- Toitures végétalisées,
- Aspect bac acier uniquement pour les annexes ou extension d'habitation.

Les toitures végétalisées ne sont autorisées que pour les annexes ou extensions d'habitation.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils seront teintés dans la masse dans des tons proches des matériaux locaux (pierres, brique de parement, pierre calcaire, meulière, enduits grattés, lissés ou brossés)

Sont interdits, les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,

11.4. Clôtures :

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur en limite du domaine public et 2 mètres en limite séparatives.

Elles seront constituées soit :

- de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange
- soit d'un mur surmonté ou non d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage,
- soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

Sont interdits:

- Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.
- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux,
- Les brises-vues,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

BATIMENTS AGRICOLES

Parements extérieurs

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, tôle galvanisée brute, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture.

Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une étude devra préciser le nombre de places nécessaires au projet. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Les aménagements favoriseront, sauf incapacité démontrée, l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués.

Les haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée. ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 – OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone protégée au titre de l'occupation naturelle et de la qualité des paysages. Il s'agit de zones non équipées, actuellement naturelles et représentant un intérêt écologique et/ou paysager.

Elle comprend :

- Un secteur Nt destiné uniquement à recevoir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Ce secteur est concerné par des zones potentiellement inondables par débordement identifiées dans une bande 20 mètres de part et d'autre des talwegs.

Ce secteur est également concerné par des zones potentiellement inondables par débordement identifiées dans une bande de 50 mètres autour de l'emprise du Canal de l'Escaut et du cours d'eau Saint-Rémy.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N et Nt sont interdits :

- Les constructions à usage industriels, artisanaux, de bureaux, d'entrepôts, de commerce et d'hébergement hôtelier exceptés ceux permis dans le cadre de l'article N2,
- Les constructions à usage agricole ou forestiers,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article N.2,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes pour une durée de plus de 3 mois.

Toute nouvelle construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des talwegs identifiés au plan de zonage.

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

En zone N sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article N.1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre et ce, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme et si la démolition ou la destruction de ce dit bâtiment n'est pas issu d'un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité (article R111-2 du code de l'urbanisme).

En secteur Nt sont uniquement admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, permettant de conforter les activités existantes et d'assurer leur développement.

Dans les secteurs interceptés par une zone potentiellement inondable par débordement, les nouvelles constructions doivent respecter les principes de constructibilité suivants :

- ne pas réaliser de caves ou de sous-sol ;
- édifier les constructions sur vide sanitaire ;
- édifier la construction à 50 cm au-dessus de tout point du terrain naturel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

ACCES

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc...

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Pour rappel, en vertu de l'article L111-6 du code de l'urbanisme :

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 630.

Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées à moins de :

- 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 61.
- 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou prévues.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

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

Les constructions doivent observer un retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 m au point le plus élevé.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N :

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée, ne devra pas dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Toute extension pourra avoir une hauteur identique à celle du bâtiment auquel il est accolé.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3.20 mètres au point le plus élevé.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.2. Couvertures

A/ Types de toitures.

Les pentes des toitures sont composées de deux pans minimum, la pente ne peut être inférieure à 35°. La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue ou dans l'axe principal des constructions environnantes.

B/ Type de matériaux de couverture autorisés pour les bâtiments principaux :

- Aspect Ardoise naturelle,
- Aspect tuile
- Aspect chaume
- Verres ou matériaux translucides de ton neutre pour vérandas et verrières,
- Toitures végétalisées,
- Aspect bac acier uniquement pour les annexes ou extension d'habitation.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils seront teintés dans la masse dans des tons proches des matériaux locaux (pierres, brique de parement, pierre calcaire, meulière, enduits grattés, lissés ou brossés)

Sont interdits, les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,

11.4. Clôtures :

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur en limite du domaine public et 2 mètres en limite séparatives.

Elles seront constituées soit :

- de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange,
- d'un mur surmonté ou non d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage,
- soit d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

Sont interdits:

- Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.
- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux,
- Les brises-vues,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

BATIMENTS AGRICOLES

Parements extérieurs

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, tôle galvanisée brute, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une étude devra préciser le nombre de places nécessaires au projet. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Les aménagements favoriseront, sauf incapacité démontrée, l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués.

Les haies et alignements d'arbres préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée. ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 – OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

ANNEXES

LES ESPECES D'ARBRES RECOMMANDEES POUR ETRE UTILISEES EN ISOLE, GROUPES D'ARBRES OU EN HAIES HAUTES ASSOCIES A DES ARBUSTES NATURELS SONT LES SUIVANTES :

- *Alisier blanc*
- *Alisier torminal*
- *Aulne glutineux*
- *Bouleau commun*
- *Châtaignier*
- *Charme (marcescent)*
- *Chêne pubescent ou blanc*
- *Chêne pédonculé*
- *Chêne sessile*
- *Erable champêtre*
- *Erable sycomore*
- *Erable plane*
- *Hêtre (marcescent)*
- *Merisier*
- *Noyer commun*
- *Orme*
- *Tilleul à petites feuilles*
- *Poirier commun*
- *Pommier commun*
- *Saule blanc*
- *Sorbier des oiseleurs*

LES HAIES ARBUSTIVES DE TYPE NATUREL PEUVENT ETRE COMPOSEES DES ESPECES SUIVANTES EN MELANGE :

- *Aubépine épineuse*
- *Aubépine monogyne*
- *Cornouiller mâle*
- *Cornouiller sanguin*
- *Eglantier*
- *Erable champêtre*
- *Fusain d'Europe*
- *Noisetier commun*
- *Pommier commun*
- *Poirier commun*
- *Prunier épineux*
- *Troène commun*
- *Houx commun*
- *Lierre (Hedera helix)*
- *Viorne obier*
- *Viorne lantane*

GLOSSAIRE

Aire de stationnement : Zone spécialement aménagée (places, espaces verts, voies de circulation, espace de manœuvre) pour permettre le stationnement des véhicules de toute nature. Elle peut être longitudinale ou en bataille.

Adossement : Accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant.

Alignement : Limite commune d'un fond privé et du domaine public.

Annexe : Tout bâtiment distinct du bâtiment principal considéré comme un local secondaire et de dimensions réduites.

Emprise publique : Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins, trottoirs, cours d'eaux domaniaux etc ...).

Extension : Tout bâtiment attenant au bâtiment principal existant. L'extension forme une seule et même enveloppe bâtie.

Limites séparative : Limite séparant une propriété de la propriété voisine.

Superstructure : Eléments fonctionnels liés au bâtiment (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, tours de refroidissement, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse,...).

Voie : recouvre la partie publique ou privée d'une chaussée existante ou prévue au Plan Local d'Urbanisme, quel que soit son statut ou sa fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc ...).