

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Récourt.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

I- CODE DE L'URBANISME

1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111-3-1, R. 111-3-2 et R 111-4 et R.111-14-2 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R.111-21 relatif à leur aspect.

2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)

3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-6 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer

4°) L'article L. 421-4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique

5°) L'article L. 421-5 relatif à la desserte par les réseaux

6°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation

7°) Les articles R. 443-1 à R. 444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs

8°) L'article L. 421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé

2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé

3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20 relatif au sursis à statuer.

4°) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement, Code Forestier

5°) La Réglementation sur les Installations Classées

6°) Le Règlement Sanitaire Départemental

7°) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :

« Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du code pénal ».

8°) La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 définit les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie en fonction des risques à défendre.

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISE EN ZONE URBAINE, EN ZONE A URBANISER, EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

- Les zones urbaines : U

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE UA, zone urbaine mixte de centre-village de moyenne densité

ZONE UB, zone urbaine mixte de faible densité

- La zone à urbaniser : AU

La zone mixte à vocation d'habitat, de services d'artisanat, de commerces ou d'activités économiques

ZONE 1AU, une zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à court terme et moyen terme

- La zone agricole : A

ZONE A, zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

La zone comprend un secteur Ap où est strictement interdit l'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage, et un secteur Av pour les éoliennes.

- Les zones naturelles et forestières : N

ZONE N, zone naturelle de protection des espaces fragiles à vocation récréative, culturelle et de loisirs. Elle comprend les zones humides ou susceptibles d'être inondées et les plantations de la vallée de la Sensée.

La zone comprend :

- Un secteur Np, de protection stricte
- Un secteur Nd correspondant à une ancienne décharge
- Un secteur NI correspondant à l'espace culturel et de loisirs que constitue « le Marais »
- Un secteur Ns, réservé à la réalisation d'une station d'épuration

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

1) Les terrains classés par le Plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et reportés sur le Plan.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations récréatives et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

III- LES DOCUMENTS ANNEXES FONT APPARAÎTRE

Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'Urbanisme.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit du centre urbain ancien de moyenne densité, affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

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

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

La création de nouvelles exploitations agricoles et de bâtiments d'élevage.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

Le camping et le caravanning.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

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

I - ACCÈS

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

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

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 logements ou parcelles, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UA 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

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

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

Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous-sol.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnations des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 550 m².

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

Les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...)

dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne saurait être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 2.5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 50 % de la superficie du terrain et 80 % pour les autres constructions.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus : R + 2 ou R + 1 + 1 seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, ...)
- Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisés avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées ...

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Constructions à usage d'habitation

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b- Autres constructions

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

c- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

e- Télécommunication, électricité, radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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 par des écrans verdure.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique de faible densité, affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

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

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Les constructions et installations liés à des d'activités industrielles.

La création de nouvelles exploitations agricoles et de bâtiments d'élevage.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

Le camping et le caravanning.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets...

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES :

Les constructions et installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES :

Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, de fumées, de bruits, de poussières, d'altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

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

I - ACCES

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

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

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 logements ou parcelles, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UB 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

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

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

Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous-sol.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 550 m².

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimal de 5m et maximal de 20m à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône ...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 25m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne saurait être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 2.5 m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres au faitage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 30 %. Pour les autres constructions, l'emprise est fixée à 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9m au faîtage, à l'exception des constructions à usage agricole dont la hauteur est limitée à 12m au faîtage.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings ...)
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, arbis, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées ...

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Constructions à usage d'habitation

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b- Autres constructions

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

c- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

e- Télécommunication, électricité, radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

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

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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 par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle mixte non équipée, à urbaniser à court et moyen terme, réservée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, aux activités non nuisantes et aux équipements publics.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

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

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

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Les constructions et installations liés à des d'activités industrielles.

La création de nouvelles exploitations agricoles et de bâtiments d'élevage.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

Le camping et le caravanning.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets...

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

DANS TOUTE LA ZONE SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions ou installations de toute nature, à l'exception de celles listées à l'article 1AU1.

- Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées à condition que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie et d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, de fumées, de bruits, de poussières, d'altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou des infrastructures routières.

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

I - ACCES

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

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

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

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

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

ARTICLE 1AU 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous-sol.

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

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

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimal de 5m et maximal de 20m à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône ...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise.

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

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

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 25m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 2.5 m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres au faitage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 30 %. Pour les autres constructions, l'emprise est fixée à 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée : R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 7m au faitage.

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions devra se situer au maximum à 0.50 m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings ...)
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, arbis, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées ...

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Constructions à usage d'habitation

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b- Autres constructions

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

c- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

e- Télécommunication, électricité, radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logements pour les nouvelles constructions à usage d'habitat.

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

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

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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 par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole comprenant un secteur Ap où est interdit l'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage et un secteur Av pour les éoliennes.

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

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré qu'en sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de l'A26, telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

La zone est concernée par l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et installation non mentionnée à cet article, dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A26.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

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

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- à l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- les implantations de nouveaux bâtiments d'élevage dans le secteur Ap uniquement.

ARTICLE A 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaire à l'exploitation agricole, autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou des infrastructures routières.

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

SONT ADMIS, SOUS RESERVE QU'ILS NE NUISENT PAS A L'ACTIVITE AGRICOLE :

- Dans toute la zone A, à l'exception du secteur Ap :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles, y compris les activités agricoles d'élevage, ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

- Dans le secteur Ap :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles, autres que l'élevage, et ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

L'extension et la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles d'élevage existantes à la date d'approbation du PLU et ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne

compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

- Dans le secteur Av :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône, éolienne...).

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

I – ACCÈS

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

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

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

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

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

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

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact des rejets ou infiltration doit toutefois être examiné. Un pré traitement éventuel peut être imposé.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 550 m².

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

Les constructions et installations nouvelles autorisées dans le cadre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 m de la limite d'emprise de l'A26 et des routes départementales, et un recul minimum de 10 mètres des autres voies. Sont concernées les constructions suivantes :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- bâtiments d'exploitation agricole
- réseaux d'intérêt public
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension des constructions existantes

Les autres constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 100 m de l'axe de l'A26
- 25 m de la limite d'emprise des routes départementales
- 10 m de la limite d'emprise des autres voies

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise.

Dans le secteur Av :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône, éolienne...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les dépôts et installations diverses ainsi que toutes nouvelles constructions autorisées doivent être édifiés avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur Av :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône, éolienne...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+C).

La hauteur des autres constructions est limitée à 12m au faîtage.

Dans le secteur Av :

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône, éolienne ...).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings ...)
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées ...

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à protéger sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces fragiles à vocation récréative, culturelle et de loisirs. Elle comprend les zones humides ou susceptibles d'être inondées et les plantations de la vallée de la Sensée.

Elle comprend :

- un secteur Np, de protection stricte
- un secteur Nd correspondant à une ancienne décharge
- un secteur NI correspondant à l'espace culturel et de loisirs que constitue « le Marais »
- un secteur Ns réservé à la réalisation d'une station d'épuration

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'A26, telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action social, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

La zone est concernée par l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et installation non mentionnées par cet article, dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A26.

La zone comprend des terrains concernés par l'aléa remontée de nappe.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article N2.

SONT PLUS PARTICULIEREMENT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Les éoliennes, le stationnement de caravanes, les baraquements, les dépôts de ferrailles, de déchets.

Dans le secteur Nd :

Les affouillements des sols

Toute construction ou installation

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISES :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Nd :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

En sus, dans le secteur Np, est autorisées sous conditions :

- La reconstruction de hutte de chasse lorsqu'il s'agit d'un déplacement, pour des raisons de sécurité, d'une hutte existant dans la zone.

En outre, dans le secteur Ns, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations liées à une station d'épuration.

En outre, dans le secteur Nl, sont autorisés sous conditions :

- Les équipements et aménagements collectifs liés à des activités culturelles et de loisirs à condition qu'ils ne comportent que des ouvrages de superstructures peu importants.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations culturelles et de loisirs ouverte au public.

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

I - ACCÈS

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

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

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

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact des rejets ou infiltration doit toutefois être examiné. Un pré traitement éventuel peut être imposé.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 550m².

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

Les constructions et installations nouvelles autorisées dans le cadre de l'article L. 111 -1-4 du Code de l'urbanisme et du présent règlement doivent être édifiées avec un recul minimum de 25m de la limite d'emprise de l'A26 et des routes départementales. Sont concernées les constructions suivantes :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- bâtiment d'exploitation agricole
- réseaux d'intérêt public
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension des constructions existantes

Les autres constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 100 m de l'axe de l'A26
- 25 m de la limite d'emprise des routes départementales

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NI :

L'emprise au sol des constructions est de 5% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NI :

La hauteur des constructions est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée.

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings ...)
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées ...

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

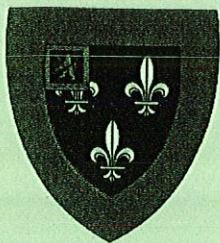
Les espaces boisés classés à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d' **ÉTAING**

**Appui
réglementaire**

**VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DCM DU 18/09/08**

PRÉFECTURE DU PAS-DE-CALAIS
DIRECTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES
ET DES AFFAIRES JURIDIQUES
Bureau du Contrôle Administratif
des Collectivités Locales

Reçu le : 28 OCT. 2008



Approuvé le : 31 octobre 2000
Mis en révision le : 22 novembre 2005
Arrêté le : 29 juin 2007
Approuvé le : 18 septembre 2008

EAC

Etudes & Cartographie

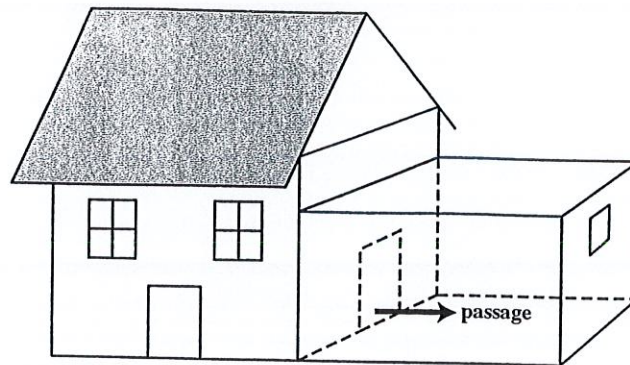
6/8 rue Léon Trulin
59 000 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90

UNE EXTENSION - UNE ANNEXE

EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.

On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction principale

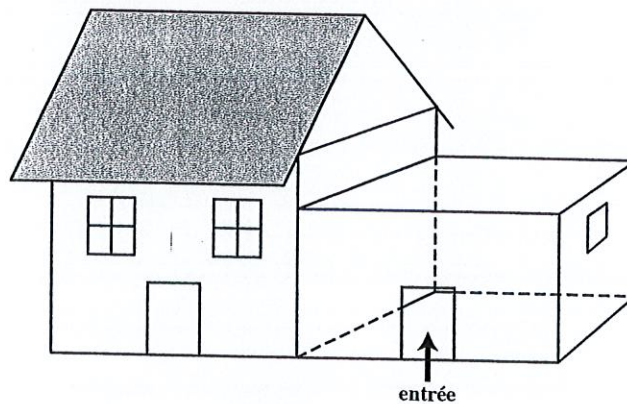


ANNEXE

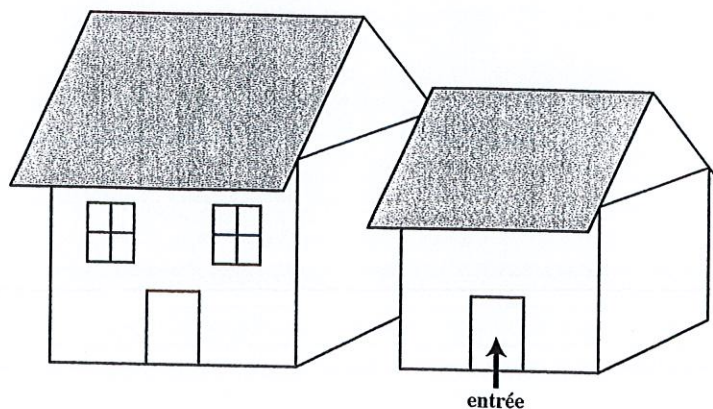
Une annexe vient en complément du bâtiment principal.

Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.

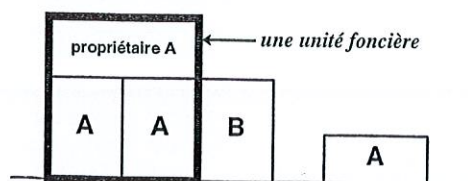
Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.



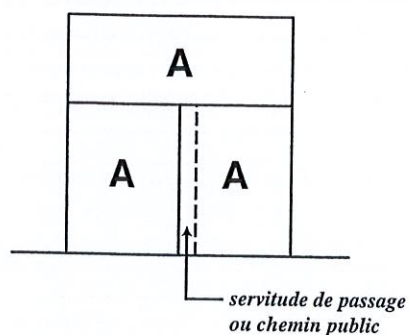
ou



QU'EST-CE QU'UNE UNITÉ FONCIÈRE ?



Toutes les parcelles contiguës qui composent la propriété de quelqu'un forment une unité foncière.



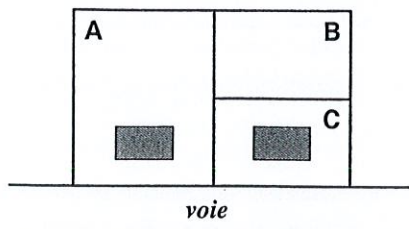
Si c'est une servitude de passage : une seule unité foncière

Si c'est un chemin public : deux unités foncières

EXPLICATION DE L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

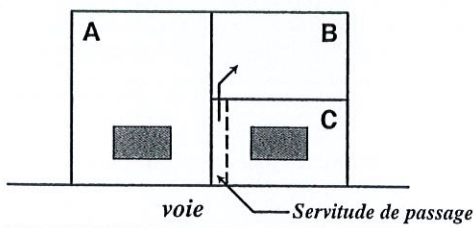
Cas n°1

*Les parcelles A et C sont constructibles car elles disposent d'un accès sur la voie.
La parcelle B est inconstructible car elle est enclavée*



Cas n°2

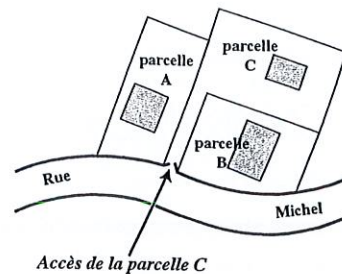
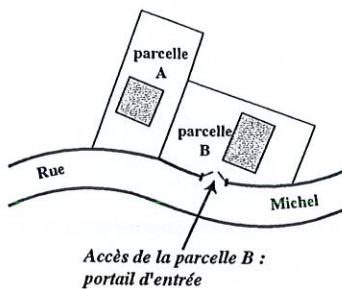
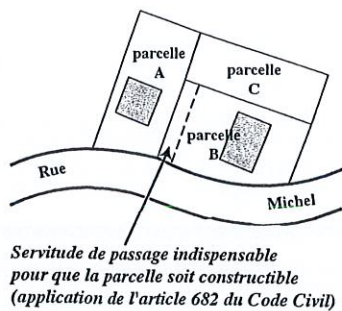
*Si la parcelle B dispose d'une servitude de passage sur la parcelle C,
la parcelle B a par conséquent un accès sur la voie.
Elle devient donc constructible, sous réserve des règles du PLU et notamment l'article 6.*



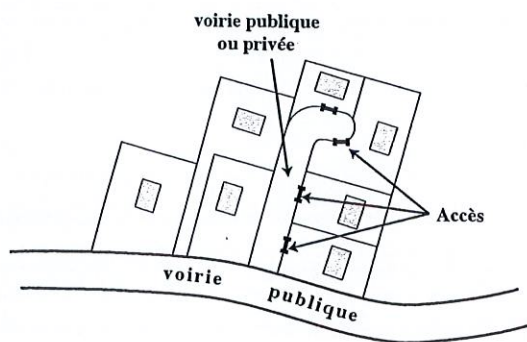
ARTICLE 3

■ Il assure le désenclavement d'une parcelle et la bonne circulation

ACCÈS

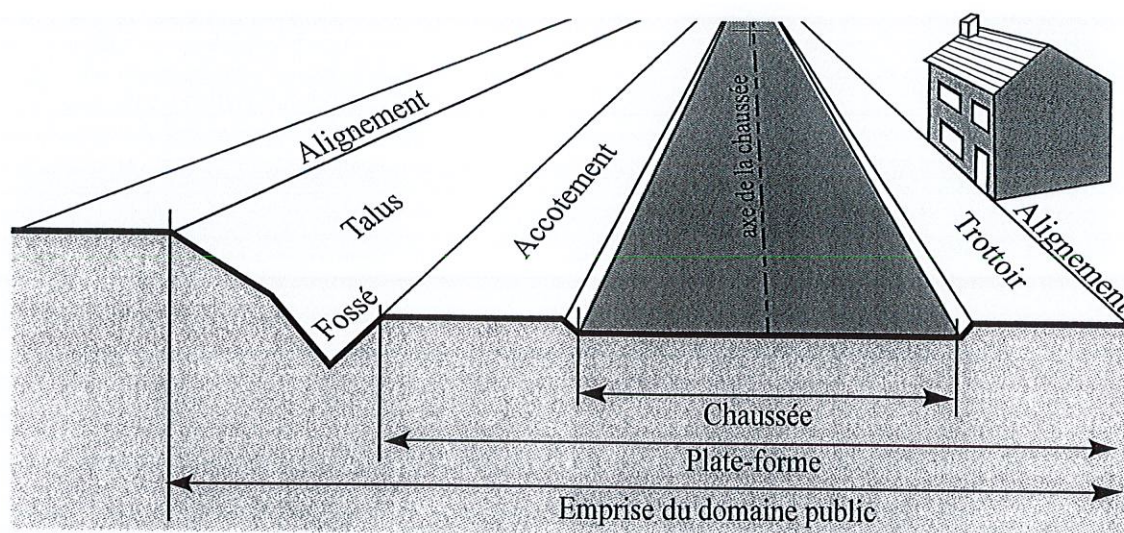


■ Voirie



ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ "L'alignement" correspond à la limite du domaine public.

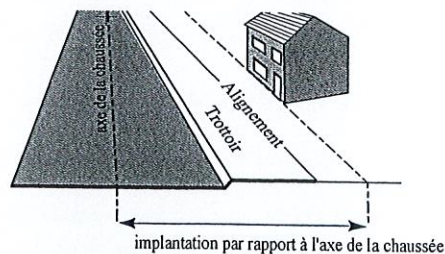
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

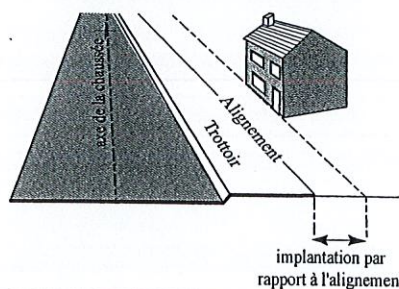
MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



■ *Par rapport à l'alignement*

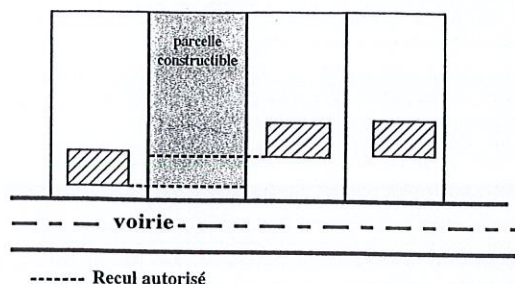
De manière générale le recul est imposé par rapport à l'alignement



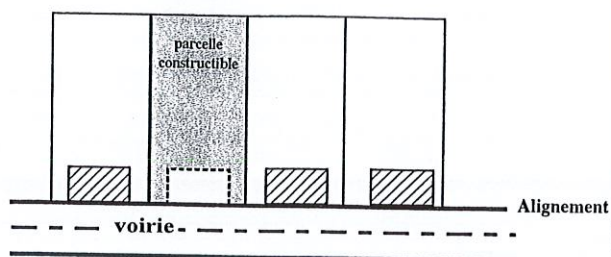
ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

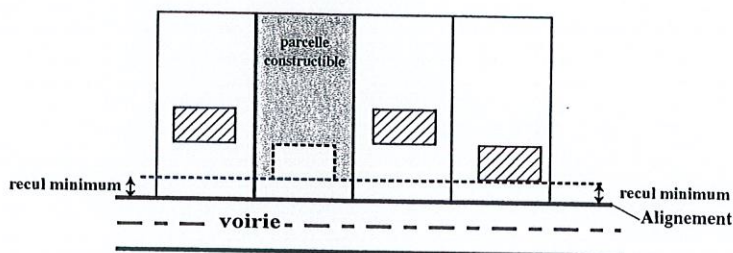
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines (UA)



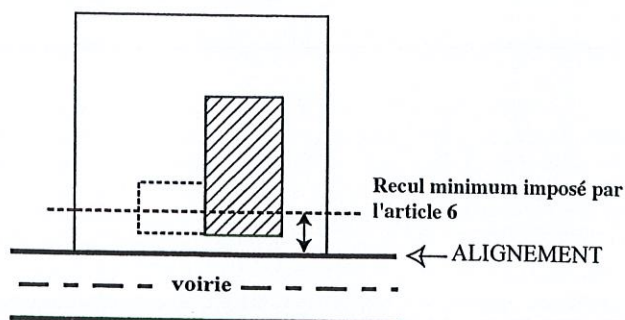
Implantation à l'alignement (UA)



Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement (UB)

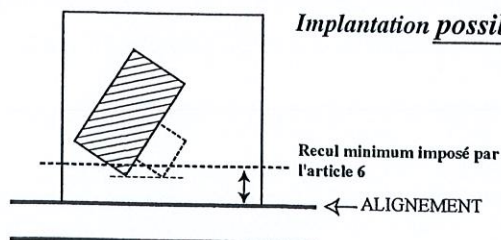
L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT

Implantation possible

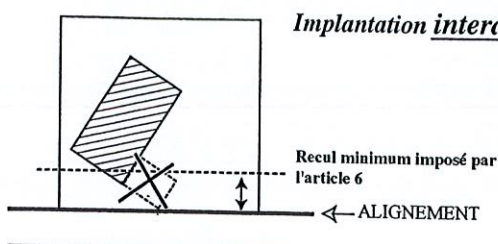


Construction existante Extension

Implantation possible

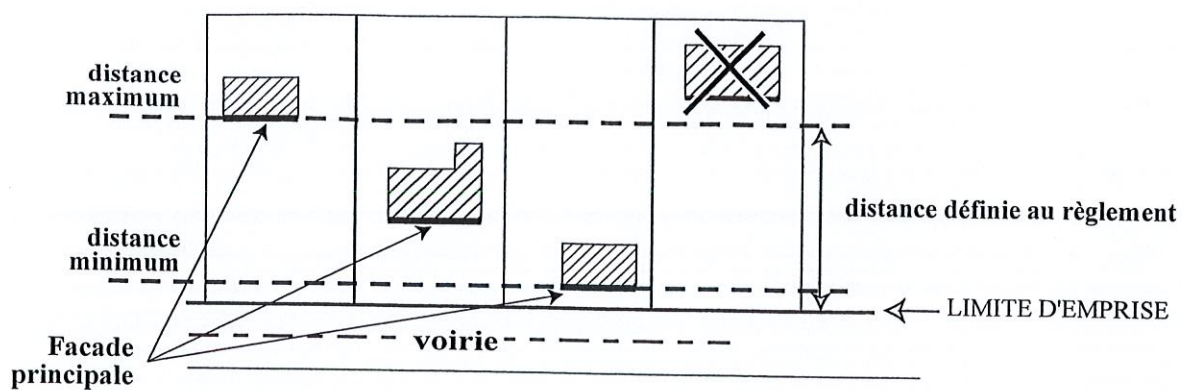


Implantation interdite



ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

FACADE PRINCIPALE IMPLANTÉE DANS UNE BANDE CALCULÉE PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DE LA VOIE (UB)



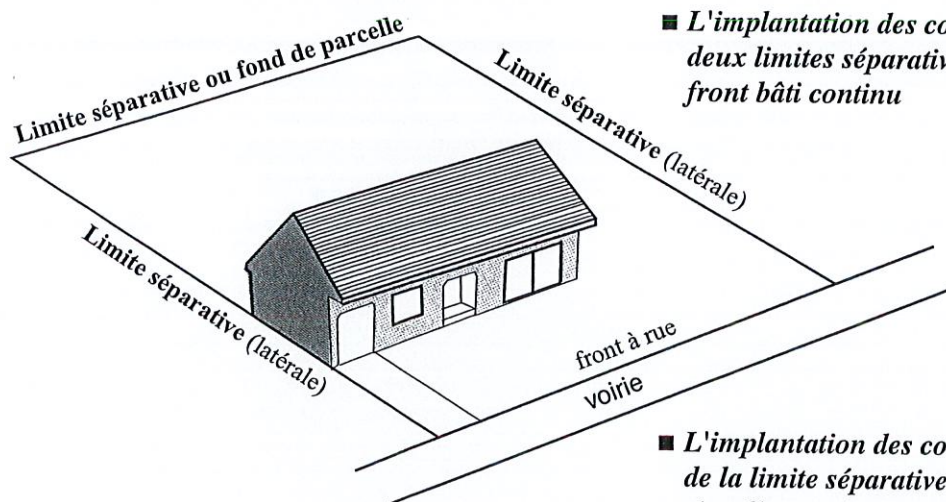
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

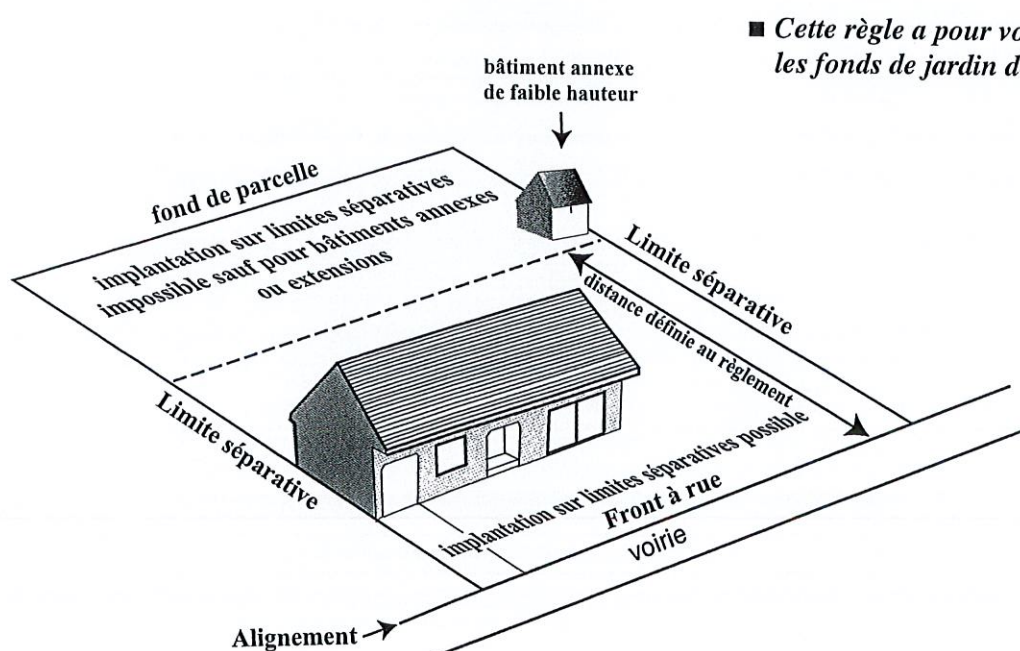
Cet article du règlement est important. il permet :

- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ

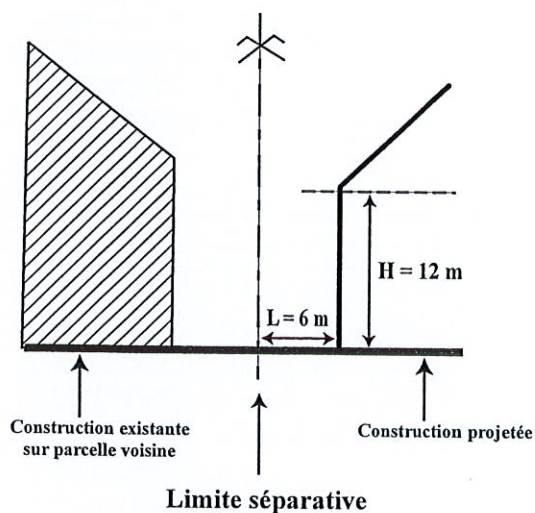


ARTICLE 7

RÈGLES D'ÉLOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En rendant la hauteur d'une construction tributaire de sa distance d'éloignement des limites séparatives, ces règles préservent la clarté et l'ensoleillement des constructions situées sur les parcelles voisines

$$L = \frac{H}{2}$$

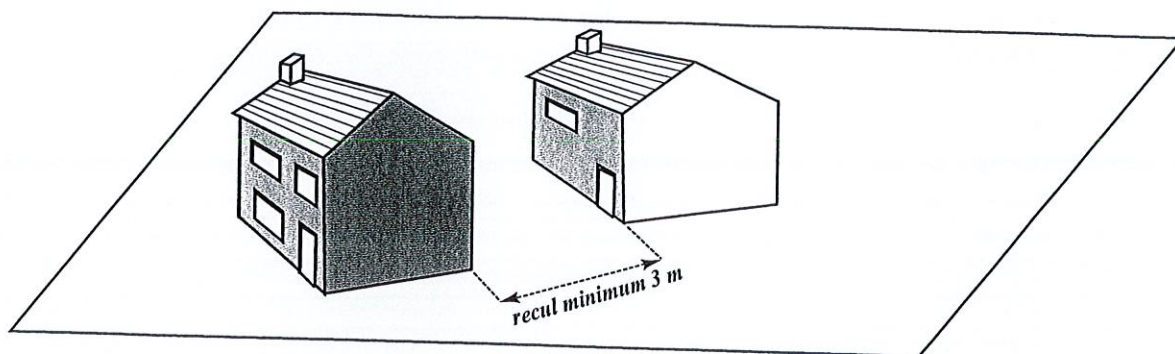


■ Dans ce cas là, la marge d'isolement est égale à 6 mètres

■ Dans tous les cas L ne peut être inférieure à 3 m

ARTICLE 8

- Il fixe les règles d'éloignement entre deux constructions édifiées sur une même parcelle
Le but est d'assurer un entretien facile des marges d'isolement, le passage du matériel de lutte contre l'incendie et une clarté minimale à chaque bâtiment



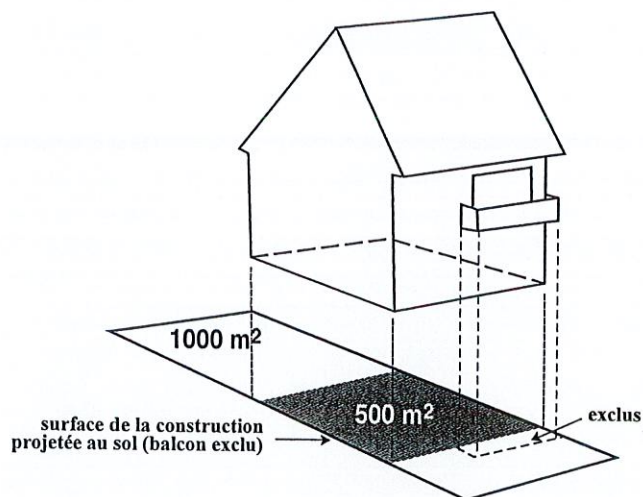
Dans ce cas :

la distance minimum entre les deux bâtiments doit être au minimum de 3m.

ARTICLE 9

■ *Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain*

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



■ *Avec un coefficient d'emprise au sol de 50 % la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 500 m² pour un terrain de 1000 m²*

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment

Il s'applique aux garages et aux annexes

ARTICLE 10 : hauteur maximale des constructions

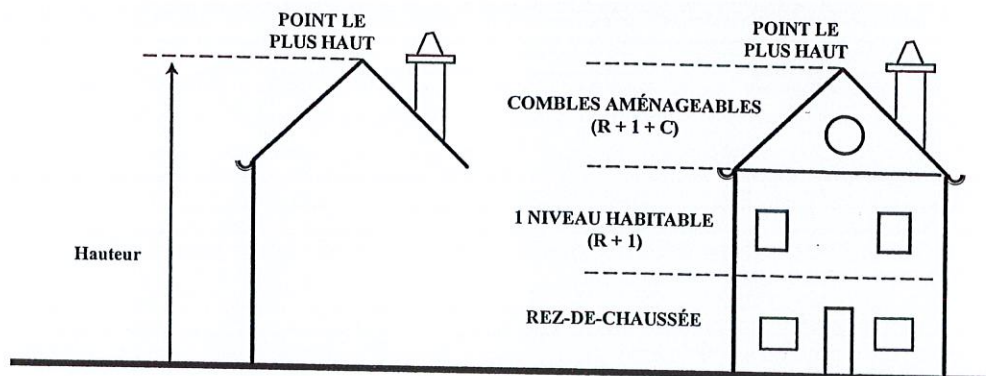
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant deux notions :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique
- la hauteur relative qui répond à des soucis d'hygiène et de clarté

HAUTEUR ABSOLUE

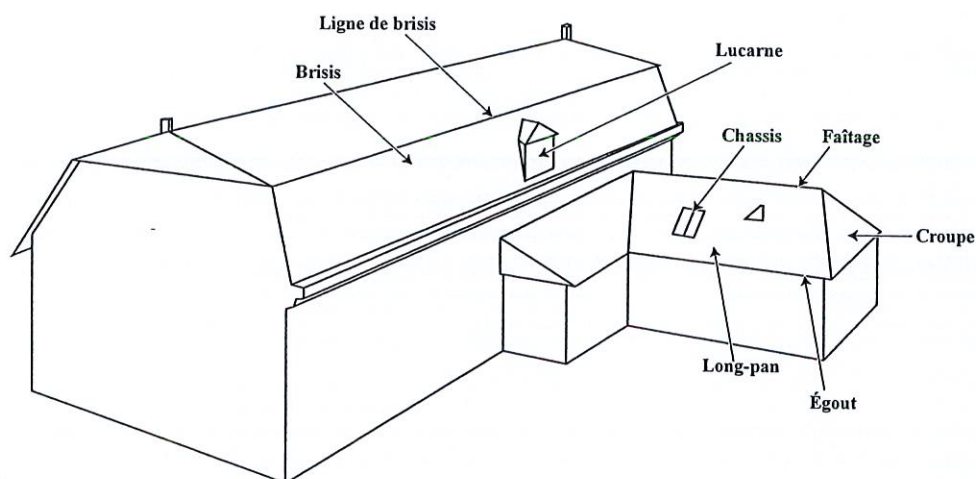
Elle se mesure au point le plus haut (hors souches de cheminées, antennes...) ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



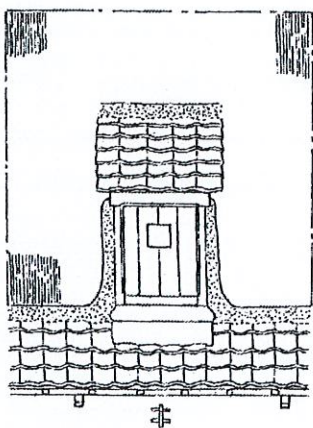
ARTICLE 11

I L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions.

DÉFINITION DE QUELQUES TERMES ARCHITECTURAUX



EXEMPLE DE LUCARNES



Lucarne rampante



Lucarne à croupe



Lucarne à pignon

ARTICLE 13 : espaces libres, aires de jeux et plantations

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est déconseillée

LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES :

- Strate arborée
 - Orme champêtre
 - Aulne glutineux
 - Saule blanc
 - Peuplier Grisard
 - Frêne élevé
 - Aulne blanc
 - Prunier à grappes
 - Peuplier hybride
 - Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
 - Charme (*carpinus betulus*)
 - Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
 - Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
 - Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 - Chêne sessile (*Quercus petraea*)
 - Erable champêtre (*Acer campestre*)
 - Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
 - Merisier (*Prunus avium*)
 - Noyer commun (*Juglans regia*)
 - Peuplier tremble (*Populus tremula*)
 - Sorbier blanc
 - Sorbier des oiseleurs
 - Nerprun
 - Néflier
- Strate arbustive et arbrisseaux
 - Noisetier
 - Cornouiller sanguin
 - Prunellier
 - Sureau Noir
 - Viorne obier
 - Aubépine
 - Eglantier
 - Ronce
 - Groseillier
 - Lierre
 - Clématite sauvage
 - Sureau à grappes
 - Robinier faux acacias
 - Sureau à grappes
 - Bourdaie
 - Viorne mancienne
 - Viorne orbier
- Haies persistantes
 - troène (*Ligustrum ovalifolium* et *vulgare*)
 - houx (*Ilex aquifolium*)
 - buis (*Buxus sempervirens*)
 - if (*Taxus baccata*)
 - fusain (*Evonymus europaeus*)
 - chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)
- Haies non persistantes
 - charmille (charme taillé)
 - hêtre taillé
- Plantes des fossés
 - Plantes aquatiques :
 - Nénuphar (*Nymphaea* sp.)
 - Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*)
 - Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)
 - Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)
 - Aloès d'eau (*Stratiotes aloides*)
 - Plantes de berge et du bords des eaux :
 - Hosta lancifolia*
 - Iris* sp.
 - Lysimachie (*Lysimachia punctata*)
 - Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)
 - Sagittaire (*Sagittaria japonica*)
 - Astilbe* sp.
 - Filipendula palmata*
 - Massette (*Typha latifolia*)
 - Miscanthus sinensis* "Zebrinus"
 - Spartina pectinata*
 - Carex stricta* "Bowles Golden"
 - Juncus* sp.
 - Arbres et arbustes du bord des eaux
 - Bambou (*Sassa palmata*)
 - Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)
 - Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
 - Saule blanc (*Salix alba*)
 - Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*)
 - Saule de vanniers (*Salix viminalis*)
 - Saule Marsault (*Salix caprea*)

POUR PLANTER UNE HAIE

Pensons aux oiseaux!

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle ils trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie!

