

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE

Commune de Mont Bernenchon

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

REGLEMENT
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
À LA DCM DU 21/12/09



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **MONT BERNENCHON**

Approuvé le : 25 janvier 1999
Mis en révision le : 16 février 2004
Arrêté le : 13 février 2009
Approuvé le : 21 décembre 2009

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 Mont-Bernenchon.

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 111-4, R. 111-15 et l'article R 111-21

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

Supprimer l'alinéa 4 relatif à l'article L.111-1-4 – Loi Barnier

Pourquoi cette modification : Suppression de cet alinéa, la RD 937 n'étant plus concernée, la loi Barnier qui avait imposé cette clause ne s'applique plus.

5°) Les articles R. 443-1 à R. 444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs

6°) Les articles L 123-1-2 et L 123-1-3 relatifs aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat



II- AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS

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 et l'article L111-3 relatif à la règle d'implantation des bâtiments agricoles

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."

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 commerces, de services et d'activités artisanales
ZONE UA, zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements d'intérêt collectif.
ZONE UB, zone urbaine périphérique mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.
Elle comprend un secteur soumis au risque inondation indicé (i).

- Les zones à urbaniser : AU

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités artisanales
ZONE 1AU zone à urbaniser située dans certains secteurs naturels, dont la vocation est d'accueillir une urbanisation mixte à court terme.
La zone comprend deux secteurs (1AU₁, et 1AU₂) correspondant aux sites prévus pour l'extension du village.

ZONE 2AU, zone à urbaniser, actuellement réservée à l'agriculture, qu'il convient de protéger en vue d'une urbanisation mixte à longue échéance.

- La zone agricole : A

ZONE A, zone protégée à vocation exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Elle comprend un secteur soumis au risque inondation indicé (i).

- Les zones naturelles et forestières : N

ZONE N, zone naturelle de protection des espaces sensibles.
La zone comprend trois secteurs :

- un secteur Na correspondant à la maison de la nature

- un secteur Nm correspondant à un secteur où les équipements culturels et touristiques sont Autorisés.

A ajouter : ainsi que des bâtiments de stockage

- un secteur Nc correspondant à un secteur où les installations nécessaires aux activités de dressage canin sont autorisées.

Elle comprend, en outre, un secteur soumis au risque inondation indicé (i).

ZONE Nr, zone naturelle correspondant à la préservation de l'habitat rural.
Elle comprend un secteur soumis au risque inondation indicé (i).

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 L130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée
- 3) Les chemins de randonnées à conserver
- 4) Les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial repérés conformément à l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les servitudes instaurées au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme afin de réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements définis visant à favoriser la mixité sociale de l'habitat.

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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements d'intérêt collectif.

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.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Sont interdits :

La création d'établissements à usage d'activité industrielle classé ou non

La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

L'ouverture de carrières,

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs résidentiels de loisirs

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A 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 artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées 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.

Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la loi sur l'eau contre les crues.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de deux unités en front à rue, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

Proposition : A ajouter après « sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de deux unités en front à rue » SUR UNE MEME UNITE FONCIERE – puis suite non modifiée

Pourquoi cet ajout : cette précision est nécessaire pour la bonne application sur des parcelles voisines

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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 également 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.

Rédaction proposée : Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres.

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.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Supprimer à partir de « les voies nouvelles en impasse » jusque « et aux besoins des constructions et installations envisagées »

Remplacer par : les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en oeuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur,

conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé :

- sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),
- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra être également imposé la construction préalable en domaine privé de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, que le réseau d'assainissement soit de type unitaire ou de type séparatif.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L1331-1-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Supprimer tout le paragraphe concernant les eaux usées et pluviales

Remplacer par : Le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas. Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre conformément à l'article L1331-1 et suivants du code de la santé publique. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

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

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

Eaux pluviales : l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'étude de perméabilité doit être jointe au permis de construire.

FAS

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voie et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction,
- L'impact de ces rejets doit toutefois être examiné.

Explications : Cette modification anticipe la révision du schéma d'assainissement actuellement en cours à la Communauté Artois-Lys.

c) Eaux résiduelles 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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement est subordonnée, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'une convention de déversement spéciale conformément au règlement de service, entre le pétitionnaire, l'exploitant du réseau et le maître d'ouvrage ».

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect de la construction, son économie ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain pour être constructible doit préserver des caractéristiques permettant la mise en place d'un mode d'assainissement individuel.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC VOIRIE

La façade avant des constructions principales doit être édifiée soit :

- à la limite d'emprise des voies,
- avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau et 10 m du Canal d'Aire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des fossés de décharge répertoriés en annexe. (document joint au présent document qui ne figurait pas en annexe du dossier original)

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE UA 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de construction après sinistre d'immeubles existants, de reconstruction à l'identique, 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 pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Paragraphe à supprimer intégralement – A remplacer par :

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- A l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3.50 m par rapport au terrain naturel.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2.50 m pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit de constructions après sinistre d'immeubles existants, de reconstruction à l'identique, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il est admis que la construction soit édifiée soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Explication : Modifié par souci de simplification

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

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à :

- 80 % de la superficie du terrain

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

1) hauteur relative

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L). Toutefois des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës, pour des impératifs architecturaux, à l'angle de 2 voies de largeur différente sur une longueur maximum de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Supprimer le paragraphe 1) hauteur relative
Objectif de simplification

2) hauteur absolue

Les constructions à usage d'habitations ou à usage mixte ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R+2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageable). La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ou de commerces est limitée à 10 m au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe Général

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les parabolos seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les vérandas sont autorisées

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières (à l'exception des vérandas)

a1- Toitures des bâtiments à usage principal d'habitat

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes de 40° minimum.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles d'aspect régional ou d'ardoises naturelles ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, de teinte et de mise en oeuvre similaires.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires dans le cas de construction d'édifices publics ou culturels.

a2- Toitures des extensions et des annexes

Les toitures mono pente sont admises pour les extensions et les annexes à condition qu'elles s'harmonisent par leur aspect et leurs dimensions avec les bâtiments sur lesquels elles s'appuient, et que l'extension ou l'annexe n'excède pas un seul niveau (R).

b1- Façades des bâtiments à usage principal d'habitat

Les façades doivent être réalisées en briques ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, de teinte et de mise en oeuvre similaires; les éléments de béton ou de pierre peuvent être autorisés dans de faibles proportions (linteaux, soubassement...).

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 20 m² l'emploi du bois est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.

b2- Façades des autres bâtiments

Les façades sur rue doivent être réalisées en briques ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, de teinte et de mise en oeuvre similaires; les éléments de béton ou de pierre peuvent être

autorisés dans de faibles proportions (linteaux, soubassement...).

Pour les autres façades, les bardages métalliques de couleurs sombres, de bois et de verre sont autorisés.

c- Baies et ouvertures

Les façades aveugles sur rue sont interdites.

Les fenêtres doivent être de proportion verticale.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, d'une hauteur ne dépassant pas 1 mètre.

Elles doivent être alignées sur les axes des baies de la façade ou des trumeaux entre ces baies.

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages (cf. croquis en annexe).

Suppression de la totalité de l'article à remplacer par :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les garages attenants à l'habitation principale doivent être traités avec des murs en façade principale en matériaux identiques à celle-ci (sauf véranda et carport).

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Explication quant à ces modifications : trop contraignantes, ces règles aboutissaient à des refus de permis et aussi à des aberrations, notamment lorsque l'on imposait l'utilisation de la brique pour les façades des bâtiments alors même que les constructions existantes étaient en enduit, bois ou autre matériau... Constat identique concernant les clôtures

d- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

a- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie réalisé en bois ;

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins réalisés dans les mêmes matériaux que l'habitation principale, ou en bois d'une hauteur de 2,00 m maximum.

c- clôtures situées en contact avec les zones agricoles et naturelles, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ou grillage de couleur verte ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50m réalisé dans les mêmes matériaux que la construction surmonté ou non de grilles ou grillage de couleur verte

Dans les deux cas précédents, les clôtures seront doublées d'une haie implantée côté extérieur de la parcelle.

Suppression de l'ensemble de l'article relatif aux clôtures

Remplacé par : La hauteur des clôtures, à condition qu'elles ne soient pas pleines, ne peut dépasser 2 mètres. Elles ne doivent pas entraver l'entretien des fossés de décharge et cours d'eau domaniaux répertoriés au plan annexé au PLU (6 mètres de servitude de passage).



A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des limites les clôtures et haies doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0m80.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum ;

- 1 place de stationnement par logement (garage compris)

- 1 place en plus par tranche de 5 logements dans les opérations d'ensemble

Pour les bâtiments, à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Seules les essences locales sont autorisées (cf. liste en annexe).

Des haies vives d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

Supprimer le paragraphe relatif aux espaces libres et plantations

Proposition : le conseil municipal déterminera les dispositions relatives aux espaces libres et plantations au vu de la liste des essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.



ZONE UB

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.
La zone comprend des secteurs soumis au risque d'inondation indicés (i)

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.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine végétal à protéger » en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un « élément de patrimoine végétal à protéger » et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

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

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

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

Sont interdits :

La création d'établissements à usage d'activité industrielle classé ou non

La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

L'ouverture de carrières,

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs résidentiels de loisirs

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Les commerces de plus de 100m² de surface de vente.

Les habitations légères de loisirs.

Les sous-sols et les caves, à l'exception des caves cuvelées.

Eléments de patrimoine repérés au plan de zonage :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 : l'abattage et l'élagage d'un

« élément de patrimoine végétal à protéger ».
En sus, dans le secteur indicé (i) sont interdits :
Les sous-sols et les caves

**ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A
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 artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées 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.

Les extensions et création de bâtiments et installations agricoles, à l'exception de la création de bâtiments d'élevage, à conditions qu'ils soient liés à une exploitation existante dans la zone.

La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations à usage industriel à condition qu'ils soient liés à une activité industrielle existante dans la zone.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de deux unités en front à rue, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

Proposition : A ajouter après « sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de deux unités en front à rue » SUR UNE MEME UNITE FONCIERE – puis suite non modifiée

Pourquoi cet ajout : Cette précision est nécessaire pour la bonne application sur des parcelles voisines

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger :

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

Dans le respect des conditions édictées à l'article UB 13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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 également 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.

Rédaction proposée : Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres, étant entendu que dans tous les cas, l'avis du gestionnaire sera requis.

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. Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Supprimer à partir de « les voies nouvelles en impasse » jusqu'à « et aux besoins des constructions et installations envisagées »

Remplacer par : les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en oeuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé :

- sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),
- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra être également imposé la construction préalable en domaine privé de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, que le réseau d'assainissement soit de type unitaire ou de type séparatif.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L1331-1-1 du code de la santé publique. Les dispositifs d'assainissement devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) 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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'une convention de déversement spéciale conformément au règlement de service, entre le pétitionnaire, l'exploitant du réseau et le maître d'ouvrage ».

Supprimer le paragraphe relatif à l'assainissement
Le remplacer par :

Eaux usées : Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L1331-1 et suivants du code de la santé publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre conformément à l'article L1331-1-1 du code de la santé publique. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie, et hydrologie). Il est conseillé de faire réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

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

Eaux résiduaires des 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.

Eaux pluviales : L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voie et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté

- 
- dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction,
 - L'impact de ces rejets doit toutefois être examiné. L'étude de perméabilité doit être jointe au permis de construire.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect de la construction, son économie ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain pour être constructible doit préserver des caractéristiques permettant la mise en place d'un mode d'assainissement individuel.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC

La façade avant des constructions principales doit être édifiée soit :

- avec un recul identique de l'une des deux constructions voisines,
- avec un recul minimum de 5m et maximum de 20m de la limite d'emprise

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des fossés de décharge répertoriés en annexe. (document joint au présent document qui ne figurait pas en annexe du dossier original)

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

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

A modifier : avec un recul minimum de 5 m et maximum de 50 m de la limite d'emprise

Explication : Dans cette zone, les terrains étant très profonds, autoriser le recul des constructions est possible.

Article UB 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise publique des voies publiques ou privées.
- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extension dont la

hauteur au droit des limites n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de construction après sinistre d'immeubles existants, 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 pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Paragraphe à supprimer intégralement – A remplacer par :

Les implantations sur un ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

- F.A.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- A l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3.50 m par rapport au terrain naturel.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2.50 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives ainsi que les bâtiments de faible volume (même hauteur et même superficie).

Lorsqu'il s'agit de constructions après sinistre d'immeubles existants, de reconstruction à l'identique, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il est admis que la construction soit édifiée soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 40 % de la superficie du terrain, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 70 % de la superficie du terrain, pour les autres constructions

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

1) hauteur relative

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L).

Toutefois des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës, pour des impératifs architecturaux, à l'angle de 2 voies de largeur différente sur une longueur maximum de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Supprimer le paragraphe 1) hauteur relative
Objectif de simplification

2) hauteur absolue

Les constructions à usage d'habitations ou mixte ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagées en sus (R+1 ou R + 1+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 m au faîtage.

En sus, dans toute la zone à l'exception du secteur indicé (j) :

~~Le premier niveau de la construction sera situé entre + 0,40 m et + 0,60 m par rapport à la route.~~

En sus, dans le secteur indicé (i) :

Le premier niveau de plancher devra se situer au moins 0,50 m. au-dessus du niveau de la voirie de desserte de la construction, sauf dans le cas d'impossibilités architecturale ou fonctionnelle avérées, ou dans les cas d'aménagement de l'existant. A ajouter : « lors de constructions d'extensions, annexes, carport, véranda... contiguës à l'habitation.

Explication : Il était aberrant d'imposer une surélévation des bâtiments contigus à l'habitation. La modification a le mérite d'éclaircir la question.

F. J. G.

Supprimer : le premier niveau de construction sera situé entre + 0.40 m et + 0.60 m par rapport à la route
Remplacer par : Le premier niveau de la construction sera situé au-dessus du niveau de la voie, avec une surélévation maximale de + 0.60 m

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe Général

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale ; toutefois les toitures mono pentes sont autorisées.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les vérandas sont autorisées

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières

a1- Toitures des bâtiments à usage principal d'habitat (à l'exception des vérandas)

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes de 40° minimum ; toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte (annexes exclues).

Les toitures doivent être couvertes de tuiles d'aspect régional ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, de teinte et de mise en oeuvre similaires.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires dans le cas de construction d'édifices publics ou culturels.

a2- Toitures des extensions et des annexes

Les toitures mono pente sont admises pour les extensions et les annexes à condition qu'elles s'harmonisent par leur aspect et leurs dimensions avec les bâtiments sur lesquels elles s'appuient, et que l'extension ou l'annexe n'excède pas un seul niveau (R).

b1- Façades des bâtiments à usage principal d'habitat

Les façades doivent être réalisées soit :

- en briques ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, de teinte et de mise en oeuvre similaires; les éléments de béton ou de pierre peuvent être autorisés dans de faibles proportions (linteaux, soubassement...)
- en bois

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 20 m² l'emploi du bois est autorisé.

b2- Façades des autres bâtiments

Les façades sur rue doivent être réalisées en briques ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, de teinte et de mise en oeuvre similaires; les éléments de béton ou de pierre peuvent être autorisés dans de faibles proportions (linteaux, soubassement...). Les bardages métalliques de couleurs sombres, de bois et de verre sont autorisés.

c- Baies et ouvertures

Les façades aveugles sur rue sont interdites.

Les fenêtres doivent être de proportion verticale.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, d'une hauteur ne dépassant pas 1 mètre.

Elles doivent être alignées sur les axes des baies de la façade ou des trumeaux entre ces baies. Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages (cf. croquis en annexe).

d- Clôtures dans toute la zone à l'exception du secteur indicé (i)

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

a- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie réalisé en bois ;

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 1 m maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins réalisés dans les mêmes matériaux que l'habitation principale, ou en bois d'une hauteur de 2,00 m maximum.

c- clôtures situées en contact avec les zones agricoles et naturelles, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ou grillage de couleur verte ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50m réalisé dans les mêmes matériaux que la construction surmonté ou non de grilles ou grillage de couleur verte
- dans les deux cas précédents, les clôtures seront doublées d'une haie implantée côté extérieur de la parcelle.

e- Clôtures dans le secteur indicé (i) :

Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95%

Suppression de la totalité de l'article à remplacer par :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les garages attenants à l'habitation principale doivent être traités avec des murs en façade en matériaux identiques à celle-ci (sauf véranda et carport).

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région. Les toitures en tôle ou en matériaux de fortune ne sont pas autorisées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre...) est interdit

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Explication quant à ces modifications : trop contraignantes, ces règles aboutissaient à des refus de permis et aussi à des aberrations, notamment lorsque l'on imposait l'utilisation de la brique pour les façades des bâtiments alors même que les constructions existantes étaient en enduit, bois ou autre matériau... Constat identique concernant les clôtures

Paragraphe d et e sur les clôtures : à supprimer complètement

Remplacé par : La hauteur des clôtures, à condition qu'elles ne soient pas pleines, ne peut dépasser 2 mètres. Elles ne doivent pas entraver l'entretien des fossés de décharge et cours d'eau domaniaux répertoriés au plan annexé au PLU (6 mètres de servitude de passage).

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des limites les clôtures et haies doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0m80.

[Signature]

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum ;

- 2 places de stationnement par logement (garage compris)
- 1 place en plus par tranche de 5 logements dans les opérations d'ensemble
- 1 place au maximum par logement social

Pour les bâtiments, à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière:

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Seules les essences locales sont autorisées (cf. liste en annexe).

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots ou logements, réalisées sur des terrains d'au moins 5000 m², en dehors des espaces verts en accompagnement de voirie, 10 % de la superficie du terrain d'un seul tenant seront traités en espace commun de détente situé hors des voies publiques.

Des haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 4 places de parking. Des écrans boisés seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales paysagers et enherbés pourront être comptabilisés dans les espaces verts, à l'exception des ouvrages techniques.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Tout élément abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article UB 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une taille au moins égale à celle abattue.

Supprimer le paragraphe relatif aux espaces libres et plantations

Proposition : le conseil municipal déterminera les dispositions relatives aux espaces libres et plantations au vu de la liste des essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

I-VOCATION PRINCIPALE :

Il s'agit d'une zone à urbaniser située dans certains secteurs naturels, dont la vocation est d'accueillir une urbanisation mixte à court terme.

La zone comprend deux secteurs (1AU1 et 1AU2) correspondant aux deux sites prévus pour l'extension du village.

II-RAPPELS ET RECOMMANDATIONS :

Le permis de construire peut être 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.

L'aménagement se fera dans l'esprit des schémas, présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Ces aménagements pourront se faire en plusieurs tranches successives avec, dans le futur, prolongation de la voie prévoyant l'aménagement complet de la zone.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

Les dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas. Dès lors, les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

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

Sont interdits :

- La création d'établissement à usage d'activité industrielle classé ou non,
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés,
- L'ouverture de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les commerces de plus de 100m² de surface de vente,
- Les sous-sols et les caves, à l'exception des caves cuvelées.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A 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 :

-Sont admises, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :

*Les constructions à usage d'habitation,

*Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale (à condition que leur surface de vente soit inférieure à 100m²) ou de services comportant ou non des installations classées 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 matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

-Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes,

-Les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale,

-Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la loi contre les crues,

-Les installations liées à la réalisation d'un bassin de rétention.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE :

I-Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres.

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. Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

ASSAINISSEMENT

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

Réseau d'assainissement eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Réseau d'assainissement eaux pluviales

Prescriptions particulières de gestion des eaux pluviales

Le code civil définit les règles applicables aux eaux pluviales : chaque propriétaire est responsable des eaux pluviales qui tombent sur son terrain. Il est interdit à tout propriétaire de faire s'écouler directement sur les terrains voisins les eaux de pluie tombées sur le toit de ses constructions

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers :

- le réseau d'eau pluviale sans autorisation du service assainissement,
- le réseau d'eaux usées unitaire sans autorisation du service assainissement,
- le réseau d'eaux usées séparatif,
- un dispositif d'assainissement non collectif.

Le service assainissement apporte ses prescriptions techniques après étude du dossier technique adressé par le demandeur.

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan de masse des ouvrages (vue de dessus), d'un profil hydraulique (vue de côté), de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages,....

La hiérarchisation des modes de gestion des eaux pluviales pour tout projet est la suivante :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
2. Stockage puis rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, stockage puis rejet vers un réseau d'assainissement eau pluvial ou unitaire sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera de 24 h pour une pluie vicennale et de 48h en cas de 2 pluies vicennales. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

L'excédent d'eaux pluviales n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est rejeté au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en œuvre sera alors de 4,5 m³ pour 100 m² de superficie artificialisée créée.

La voirie privative doit être aménagée de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au gestionnaire de l'exutoire, accompagnée du dossier technique repris ci-dessus.

En plus des prescriptions particulières ci-dessus, sont interdits **sans prétraitement** les rejets d'eaux pluviales susceptibles de présenter un risque particulier de pollution par lessivage des toitures, sols, aire de stationnement, aire de stockage...

Le service d'assainissement peut alors imposer un prétraitement des eaux pluviales avant l'exutoire tels que déshuileur, débourbeur, dessableur... L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service assainissement.

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

Cet article concerne uniquement le 3ème mode de gestion des eaux pluviales décrit ci-dessus.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration ou le stockage et la restitution des eaux, afin d'éviter la saturation des réseaux publics.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ne constitue pas un service public obligatoire. La demande de raccordement pourra être refusée si :

- les caractéristiques du réseau récepteur ne permettent pas d'assurer le service de façon satisfaisante,
- la demande n'est pas conforme aux prescriptions techniques définies par le service Assainissement

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est à éviter dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

En cas de non-respect de cet article, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires.

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

Tout raccordement au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande préalable à partir du formulaire établi par le service assainissement accompagnée du plan de masse de la construction sur lequel sera indiqué très nettement le tracé souhaité pour le branchement, ainsi que le diamètre et une coupe cotée des installations et dispositifs le composant, de la façade jusqu'à la boîte de branchement.

La demande de raccordement de la collectivité doit être signée par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire.

La demande de rejet des eaux pluviales est approuvée sous réserve des dispositions ci-après :

1. les eaux de pluies ne peuvent ni être infiltrées, ni rejetées vers un exutoire naturel, au vu de l'étude de perméabilité fournie par le propriétaire au moment de la demande de raccordement,
2. un stockage dimensionné à minima sur la base d'une pluie vicennale est mis en place pour reprendre l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées,
3. le rejet des eaux de pluie est limité à 2 l/s/ha (2 l/s si inférieur à l'hectare),
4. le rejet des eaux traitées doit respecter les normes de rejet de la réglementation en vigueur
5. le commencement des travaux de l'installation intérieure devra être signalé au Service Public d'Assainissement,
6. le raccordement sur le regard de façade se fera :
 - prioritairement par raccordement sur la réservation ;
 - exceptionnellement avec accord du service Assainissement par un carottage unique muni d'un joint d'étanchéité.
 - de manière parfaitement étanche.
7. le propriétaire est tenu de veiller au bon fonctionnement et au nettoyage périodique de l'installation de son immeuble.

L'acceptation par le Service d'Assainissement induit la délivrance de l'autorisation de raccordement, assortie des prescriptions techniques de réalisation.

La création du raccordement est définie selon les modalités délibérées lors du conseil communautaire.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire des constructions à usage d'habitation ne pourra être délivré que si la parcelle est raccordée à un système d'assainissement non collectif autonome (de type mini station ou tout système agréé).

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC :

Les dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas. Dès lors, les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

La façade avant des constructions principales doit être édifiée soit :

- avec un recul identique de l'une des constructions voisines,
- avec un recul minimum de 5 et maximum 30 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

De plus, les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport au Canal d'Aire.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des fossés de décharge répertoriés en annexe.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Les dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas. Dès lors, les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptés à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3.50 mètre par rapport au terrain naturel.

Toutefois lorsqu'il s'agit de construction après sinistre d'immeubles existants, 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 pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,5m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

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

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 40% maximum de la superficie du terrain et 70% maximum pour les constructions à usage d'activités. Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Les constructions à usage d'habitation ou mixte ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés en (R+1 ou R+1+un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions autres qu'à usage d'habitation est limitée à 8mètres au faîtage.

Le premier niveau de la construction sera situé au-dessus du niveau de la voie avec une surélévation maximum du +0,60 mètre.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les garages attenants à l'habitation principale doivent être traités avec des murs en façade en matériaux identiques à celle-ci (sauf véranda et carport).

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

La hauteur des clôtures, à condition qu'elles ne soient pas pleines, ne peut dépasser 2 mètres. Elles ne doivent pas entraver l'entretien des fossés de décharge et cours d'eau domaniaux répertoriés au plan annexé au PLU (6 mètres de servitude de passage).

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des limites, les clôtures et haies doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0m80.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement (garage compris)

- 1 place par logement social

- 1 place en plus par tranche de 5 logements

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Le Conseil municipal déterminera les dispositions relatives aux espaces libres et plantations au vu de la liste des essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL :

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

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 2AU

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à urbaniser, actuellement réservée à l'agriculture, qu'il convient de protéger en vue d'une urbanisation mixte à longue échéance.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU devra faire l'objet d'une procédure de modification.
Les modes d'occupation des sols incompatibles avec la vocation actuelle de la zone ou compromettant son aménagement futur ne sont pas autorisés.

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.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation non mentionnés à l'article 2

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

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites

- Les équipements d'infrastructures et de superstructure,
- Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la loi sur l'eau contre les crues.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC

Les constructions peuvent s'implanter soit à la limite d'emprise, soit avec un recul maximal de 20 m par rapport à la limite d'emprise.

-1112 ✓
F.41

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un recul maximal de 20 m par rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole.
N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de tranchées militaires. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.
La zone comprend des secteurs soumis au risque d'inondation indicés (i).

II- RAPPELS

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
La zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme car elle est traversée par la route départementale 937 classée à grande circulation.
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.
Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »
Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine végétal à protéger » en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.
Tous travaux ayant pour effet de détruire un « élément de patrimoine végétal à protéger » et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.
Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinants un « élément de patrimoine végétal à protéger ».
Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

A supprimer : la phrase relative à l'article L.111.1-4 (loi Barnier)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

- 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, ...
- la création d'étangs, dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'activité agricole

- les huttes de chasse
- les sous-sols et les caves, à l'exception des caves cuvelées.

Eléments de patrimoine repérés au plan de zonage :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 : l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

Les démolitions des éléments de patrimoine bâti à protéger, conformément à l'article R 451-1 du code de l'urbanisme

En sus, dans le secteur indicé (i) sont interdits :

Les sous-sols et les caves

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

SONT ADMIS

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 de ne pas porter atteinte aux sites, dans toute la zone à l'exception du secteur indicé (i) :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles 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 sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, ...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone et reste limitée à un tiers du volume des bâtiments et installations existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination de bâtiments agricoles de qualité architecturale et patrimoniale, repérés au plan de zonage conformément à l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est soit :

- à usage principal d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activité artisanale, culturelle, touristique, de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration, ..., qui ne compromette pas l'exploitation agricole.

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

Les clôtures

A ajouter : lorsqu'il s'agit de clôtures à édifier en bordure de fossés de décharge ou de cours d'eau d'intérêt intercommunal, il y aura obligation de se référer aux dispositions de la délibération du conseil municipal.

Explication : Nécessité de permettre le passage des engins d'entretien de ces cours d'eau notamment dans la lutte contre les inondations

Le déplacement des huttes de chasse existantes et dûment déclarées, dans la mesure où la nouvelle localisation n'a pas pour effet d'augmenter les risques ou de nuire au caractère agricole de la zone.

Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées.

Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des

sols autorisés.

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 à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

- Les exhaussements et affouillements des étangs uniquement dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien desdits étangs.

La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

La création de mares et d'étangs à usage agricole, c'est-à-dire faisant fonction d'abreuvoir ou servant à la basse cour.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger :

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

Dans le respect des conditions édictées à l'article A 13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une composante d'origine ou à restaurer l'élément s'il menace effondrement sur tout ou partie du bâtiment.

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites, dans le secteur indicé (i) :

Les installations nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'élevage existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que les extensions limitées qui seraient strictement nécessaires à ces mises aux normes.

Les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient strictement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages et aménagements hydrauliques, et en particulier les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs pour les biens et les personnes.

Les clôtures, à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95%.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I- ACCÈS

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

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.

Rédaction proposée : Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres.

Pourquoi cette modification : Les gestionnaires des voiries sont multiples, les consulter complique l'instruction

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 4 m.

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 en impasse 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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en oeuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, que le réseau d'assainissement soit de type unitaire ou de type séparatif.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L1331-1-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) Eaux résiduaires agricoles

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

Supprimer le paragraphe relatif à l'assainissement

Le remplacer par :

Eaux usées : Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L1331-1 et suivants du code de la santé publique est obligatoire.



En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre conformément à l'article L1331-1-1 du code de la santé publique. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie, et hydrologie). Il est conseillé de faire réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

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

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

Eaux pluviales : l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voie et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction,
- L'impact de ces rejets doit toutefois être examiné.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect de la construction, son économie ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain pour être constructible doit préserver des caractéristiques permettant la mise en place d'un mode d'assainissement individuel.

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



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

- 25 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales;
- 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies et du haut des berges du Canal d'Aire;

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m du haut de talus des cours d'eau et des fossés de décharge répertoriés en annexe.

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.

A annexer : Le plan des fossés de décharge non annexé initialement

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit en limite d'emprise, soit avec un recul.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit en limite d'emprise, soit avec un recul.

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

Dans le cas de camping à la ferme, les caravanes doivent s'implanter à plus de 3 m des limites séparatives.

Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites de zones;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

A ajouter : les abris de jardin d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2.50 pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives ainsi que les bâtiments de faible volume dont la hauteur n'excède pas 2m50 et de moins de 20 m².

Explication : Le règlement tel qu'il était rédigé ne permettait même pas l'implantation d'un abri à bois.

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 m

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de

constructions existantes.

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

La hauteur des constructions à usage d'activités, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 12 m au faîtage.

En sus, dans toute la zone à l'exception du secteur indicé (i) :

Le premier niveau de la construction sera situé entre + 0,40 m et +0,60 m par rapport à la route.

A ajouter : Ou au même niveau que la construction existante

En sus, dans le secteur indicé (i) :

Le premier niveau de plancher devra se situer au moins 0,50 m. au dessus du niveau de la voirie de desserte de la construction, sauf dans le cas d'impossibilités architecturale ou fonctionnelle avérées, ou dans les cas d'aménagement de l'existant.

A ajouter : ou lors de constructions d'extension à l'habitation ou d'annexes contiguës (véranda, carport, garages...). Dans ces cas, l'extension sera située au même niveau que la construction existante.

Il était aberrant d'imposer une surélévation des bâtiments contigus à l'habitation. La modification a le mérite d'éclaircir la question.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) PRINCIPE GENERAL

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, ...).

- tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région

- les tons de blanc et les teintes vives

- les constructions annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris,...) réalisés avec des moyens de fortune ou de récupération.

Les matériaux de façade et de couverture des diverses extensions, vues du domaine public, doivent être en harmonie à ceux du bâtiment principal existant ou à créer.

Les vérandas sont autorisées.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Matériaux des murs extérieurs des constructions à usage d'habitation

Les matériaux dominants des murs extérieurs sont la brique de terre cuite naturelle et le bois, ou tout autre matériau de dimension, d'aspect et de teinte similaires.

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toitures des bâtiments principaux (en dehors des chaumières) :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux versants dont la pente sera au moins égale à 40° et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile naturelle,

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent comporter au moins deux versants et

FIA

être réalisées avec des matériaux de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, gris foncé, marron gris, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Toitures des annexes :

Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas dont la pente n'est pas réglementée, une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15°.

Les matériaux employés seront en harmonie avec la construction principale.

Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.

Clôtures, dans toute la zone à l'exception du secteur indicé (i) :

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

1 - Les clôtures constituant un élément de liaison entre deux bâtiments, les matériaux à employer sont ceux des constructions existantes.

2- Les autres clôtures, d'une hauteur maximale de 2m, sont constituées soit :

- d'un grillage conforté d'une haie vive ;

- de grilles conforté d'une haie vive ;

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles et conforté d'une haie vive.

3 - Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures dans le secteur indicé (i) :

Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95%

Suppression de la totalité de l'article à remplacer par :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les garages attenants à l'habitation principale doivent être traités avec des murs en façade en matériaux identiques à celle-ci (sauf véranda et carport).

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Explication quant à ces modifications : trop contraignantes, ces règles aboutissaient à des refus de permis et aussi à des aberrations, notamment lorsque l'on imposait l'utilisation de la brique pour les façades des bâtiments alors même que les constructions existantes étaient en enduit, bois ou autre matériau... Constat identique concernant les clôtures

Paragraphe sur les clôtures : à supprimer complètement.

Remplacé par : La hauteur des clôtures, à condition qu'elles ne soient pas pleines, ne peut dépasser 2 mètres. Elles ne doivent pas entraver l'entretien des fossés de décharge et cours d'eau domaniaux répertoriés au plan annexé au PLU (6 mètres de servitude de passage).



A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des limites les clôtures et haies doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0m80.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 que l'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 A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations visées ci-dessous et les haies vives rendues obligatoires à l'article 11 doivent être constituées d'essences locales (cf liste en annexe).

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

Dans le cas de camping à la ferme, le terrain doit être entouré d'une haie composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Tout élément abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article A 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une taille au moins égale à celle abattue.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces sensibles.

La zone comprend un secteur Na correspondant à la maison de la nature

La zone comprend un secteur Nm correspondant à un secteur où les équipements culturels et touristiques sont autorisés.

La zone comprend un secteur Nc correspondant à un secteur où les installations nécessaires aux activités de dressage canin sont autorisées.

La zone comprend, en outre, des secteurs indicés (i) soumis au risque d'inondation.

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.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

~~La zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme car elle est traversée par la route départementale 937 classée à grande circulation.~~

A supprimer : la phrase relative à l'article L.111.1-4 (loi Barnier)

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.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine végétal à protéger » en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un « élément de patrimoine végétal à protéger » et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

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

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'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, y compris les sous-sols et les caves, à l'exception des caves cuvelées.



Eléments de patrimoine repérés au plan de zonage :
A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 : l'abattage et l'élagage d'un
« élément de patrimoine végétal à protéger ».
Les démolitions des éléments de patrimoine bâti à protéger, conformément à l'article R451-1 du
code de l'urbanisme.
En sus, dans le secteur indicé (i) sont interdits :
Les sous-sols et les caves

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

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites

Dans la zone N à l'exception des secteurs indicés (i)

- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.
- Les exhaussements et affouillements 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.
- 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.
- Les exhaussements et affouillements des étangs uniquement dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien desdits étangs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées,
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures
- Les caves, sous réserve qu'elles soient cuvelées
- La création de mares et d'étangs à usage agricole c'est-à-dire faisant fonction d'abreuvoir ou servant à la basse cour.
- Le déplacement des huttes de chasse existantes et dûment déclarées, dans la mesure où la nouvelle localisation n'a pas pour effet d'augmenter les risques ou de nuire au caractère naturel de la zone.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger :
Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une composante d'origine ou à restaurer l'élément s'il menace effondrement sur tout ou partie du bâtiment.

Dans le secteur Na, sont également admis :

Les constructions et installations liées à des équipements publics à caractère culturel, sportif et de loisirs.

Dans le secteur Nm, sont également admis :

Les constructions et installations liées à des équipements à caractère culturel ou de tourisme.

A ajouter : Sont également admis :

- Les constructions et installations liées à des équipements à caractère culturel ou de tourisme,
- Les serres, tunnels et hangars permettant d'abriter du matériel d'exposition destiné à être présenté lors de foires ou événements festifs.

Explication : cette zone a été créée volontairement pour permettre l'implantation de structures dont la destination présente un caractère culturel ou de tourisme mais avec la nécessité également de stocker le matériel à présenter lors d'expositions qui ont lieu lors de foires ou événements festifs.

Dans le secteur Nc, sont également admis :

Les constructions d'une SHOB de 30m² maximum, et les installations nécessaires aux activités de dressage canin.

Dans les secteurs indicés (i) ne sont admis que :

Les installations nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'élevage existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que les extensions limitées qui seraient strictement nécessaires à ces mises aux normes.

Les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient strictement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

42 -

Les ouvrages et aménagements hydrauliques, et en particulier les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs pour les biens et les personnes.
Les clôtures, à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95%.
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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 également 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.

Rédaction proposée : Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres.

Pourquoi cette modification : Les gestionnaires des voiries sont multiples, les consulter complique l'instruction

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation

d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

F.H.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en oeuvre.
Le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques
« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».
En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, que le réseau d'assainissement soit de type unitaire ou de type séparatif.
En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L1331-1-1 du code de la santé publique.
Les dispositifs d'assainissement devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) Eaux résiduelles agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.
Supprimer le paragraphe relatif à l'assainissement
Le remplacer par :

Eaux usées : Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L1331-1 et suivants du code de la santé publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en oeuvre conformément à l'article L1331-1-1 du code de la santé publique. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie, et hydrologie). Il est conseillé de faire réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

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

F-A

Eaux résiduaires des 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.

Eaux pluviales : l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voie et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction,
- L'impact de ces rejets doit toutefois être examiné.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque les lignes EDF sont enterrées ou aéro-souterraines, les branchements seront enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect de la construction, son économie ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain pour être constructible doit préserver des caractéristiques permettant la mise en place d'un mode d'assainissement individuel.

Ajouter : agréé (après mode d'assainissement individuel)

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

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

- 25 m de la limite d'emprise des Routes Départementales.
- 10 m de la limite d'emprise des autres voies et du haut des berges du Canal d'Aire.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m du haut de talus des cours d'eau et des fossés de décharge répertoriés en annexe.

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.

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

A ajouter : annexe jointe

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

FALA

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant. Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle. Les caravanes doivent être implantées au moins à 3 m des limites séparatives.

A ajouter : les abris de jardin d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,50m pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives ainsi que les bâtiments de faible volume (moins de 20 m²) et de hauteur similaire.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieur à 3 m, tels que garages, annexes...

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Na et Nm :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Nc :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 15% de la superficie de l'unité Foncière

Supprimer dans le secteur Nm

Pour ce dernier, remplacer par : l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitations ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée. Celle des constructions à usage d'activité ne pourra dépasser 7 m au faîtage. En sus, dans toute la zone à l'exception du secteur indicé (i) :

~~Le premier niveau de la construction sera situé entre + 0,40 m et + 0,60 m par rapport à la route.~~

Supprimer : le premier niveau de construction sera situé entre + 0.40 m et + 0.60 m par rapport à la route

Remplacer par : Le premier niveau de la construction sera situé au-dessus du niveau de la voie, avec une surélévation maximale de + 0.60 m

En sus, dans le secteur indicé (i) :

Le premier niveau de plancher devra se situer au moins 0,50 m. au-dessus du niveau de la voirie de desserte de la construction, sauf dans le cas d'impossibilités architecturale ou fonctionnelle avérées, ou dans les cas d'aménagement de l'existant.

A ajouter : « lors de constructions d'extensions, annexes, carport, véranda... contiguë à l'habitation.

Explication : Il était aberrant d'imposer une surélévation des bâtiments contigus à l'habitation. La modification a le mérite d'éclaircir la question.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture.

Principe Général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

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

Dispositions particulières

a) aspect des constructions à usage d'habitation

1) maçonnerie

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes ainsi que les garages devront comporter au moins 50 % de briques ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, de teinte et de mise en œuvre similaires.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois s'ils ne dépassent pas une superficie de 20 m².

3) toiture

Les toitures devront comporter au moins deux versants dont l'angle d'inclinaison doit être au minimum de 40°. Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas dont la pente n'est pas réglementée, une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15°.

Les toitures devront être couvertes de tuiles. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les abris de jardin seront recouverts de tuiles ou tout matériau de teinte sombre à l'exception des bardeaux bitumineux.

b) les autres constructions

Les toitures des bâtiments devront être réalisées en tuile ou tout autre matériau de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, gris foncé, marron gris, ...).

Pour les matériaux de construction, les tons de blanc, blanc cassé ou beige ne sont pas autorisés. De même, toutes les teintes de couleur vive (rouge vif, orange) et de teintes bleues ou violet ne sont pas autorisées.

Les plaques béton sont interdites.

c) Les clôtures dans toute la zone à l'exception des secteurs indicés (i) :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m, doivent être constituées soit :

- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non d'un grillage et doublés d'une haie vive;
- de grillage ou dispositif à claire-voie réalisées en bois, doublés d'une haie vive

d) les clôtures dans le secteur indicé (i) :

Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95%

e) autres dispositions

Les réservoirs à combustibles liquides ou gazeux ainsi que les installations similaires doivent obligatoirement être placés en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques, ces installations devront être dissimulées par des plantations d'arbres à feuillage persistant. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Paragraphe remplacé par celui-ci-dessous (Ne laisser dans le (e) du paragraphe que...)

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées soit en réseau sur façade, soit en souterrain. Dans tous les cas, le constructeur ou promoteur consultera la Direction Régionale des Télécommunications ou EDF préalablement à tous travaux.

Suppression de la totalité de l'article à remplacer par :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les garages attenants à l'habitation principale doivent être traités avec des murs en façade en matériaux identiques à celle-ci (sauf véranda et carport).

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Paragraphe sur les clôtures : à supprimer complètement, la gestion se fera par délibération du conseil municipal.

Les abris de jardin d'une superficie de 20 m² maximum seront en bois ou dans les mêmes matériaux que les bâtiments existants

De plus, dans la zone Nm, les tunnels et hangars devront comporter du bardage en bois sur les façades visibles de la rue et du voisinage.

Explication quant à ces modifications : trop contraignantes, ces règles aboutissaient à des refus de permis et aussi à des aberrations, notamment lorsque l'on imposait l'utilisation de la brique pour les façades des bâtiments alors même que les constructions existantes étaient en enduit, bois ou autre matériau... Constat identique concernant les clôtures.

Pour la zone Nm, il convient de permettre l'édification de lieux de stockage et les témoignages de la vie passée, objets collectionnés en vue de leur exposition temporaire.

Ne laisser dans le (e) du paragraphe que : « Les réservoirs à combustibles liquides ou gazeux ainsi que les installations similaires doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées, si possible, en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques. Ces installations pourront être dissimulées par des plantations d'arbres à feuillage persistant ».

« Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ».

F. H. 3

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.
Les parcs de stationnement extérieurs devront être conçus par unités de 2000 m² maximum.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET 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.

Seules les essences locales sont autorisées.

Des haies vives d'une hauteur maximale de 1,5 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire-voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking.

Les plantations de haute tige seront si possible maintenues ou à défaut remplacées en proportion équivalente.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Tout élément abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article N 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une taille au moins égale à celle abattue.

A supprimer : A partir de « Des haies vives » jusque « ou à défaut remplacées en proportion équivalente »

Remplacé par : La hauteur des clôtures, à condition qu'elles ne soient pas pleines, ne peut dépasser 2 mètres. Elles ne doivent pas entraver l'entretien des fossés de décharge et cours d'eau domaniaux répertoriés au plan annexé au PLU (6 mètres de servitude de passage).

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des limites les clôtures et haies doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0m80.

Dans le secteur Nm, des plantations de haute tige devront être mises en place au pourtour des différentes constructions autorisées, de manière suffisamment dense pour permettre l'intégration de l'ensemble dans le paysage.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ZONE Nr

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant à la préservation de l'habitat rural.
La zone comprend des secteurs soumis au risque d'inondation indicés (i).

A ajouter : Après habitat rural : « étant entendu que de nombreuses constructions individuelles y ont été édifiées au cours des dernières décennies et qu'il y a lieu de permettre à leurs occupants de prévoir des extensions, des annexes pour une bonne jouissance des lieux »

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.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme car elle est traversée par la route départementale 937 classée à grande circulation.

A supprimer : Phrase relative à l'article L 111.1-4 (loi Barnier).

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.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine végétal à protéger » en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un « élément de patrimoine végétal à protéger » et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

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

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE Nr 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'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 Nr2, y compris les sous-sols et les caves, exception faite des caves cuvelées.

Eléments de patrimoine repérés au plan de zonage :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 : l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

En sus, dans le secteur indicé (i) sont interdits :

Les sous-sols et les caves



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

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites

- Le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est
- à usage d'activités complémentaires de l'activité agricole telles que définies ci-dessus.
- à usage principal d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activité artisanale, culturelle, touristique, de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 170 m² de surface hors oeuvre totale.

A ajouter : Véranda comprise mais supprimer « dans la limite de 170 m² de surface hors d'œuvre totale »

- Les annexes et dépendances (abris de jardins, remises, garages, ...) liées aux habitations existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 40 m²

Rédaction proposée : Les annexes et dépendances (extension d'habitation, remises, garages, carport et abris de jardin de 20 m² maximum) liées aux habitations existantes. Et poursuivre avec la phrase suivante :

Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation. Leur surface maximale sera de 40 m² de surface nouvelle créée à l'approbation du présent document

Explication : La volonté du conseil municipal est de ne pas pénaliser les occupants de ces habitations construites à une époque où il n'existait pas de document d'urbanisme. Des familles les occupent et ont besoin de locaux ou annexes supplémentaires. A compter de l'approbation du présent document, il leur sera possible de créer des extensions de 40 m², ce, sans tenir compte de la surface déjà construite antérieurement.

- Les exhaussements et affouillements 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.
 - 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.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées,
 - Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures.
- Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger :
- Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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 également 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.

Rédaction proposée : Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres.

Pourquoi cette modification : Les gestionnaires des voiries sont multiples, les consulter complique l'instruction

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. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en oeuvre.

Le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques

A supprimer paragraphe b)

Explication : sans objet du fait qu'il n'existe pas de réseau public d'assainissement

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en

limite de propriété, que le réseau d'assainissement soit de type unitaire ou de type séparatif.

A supprimer : De « Les contrats pour le raccordement.....jusque ou de type séparatif »
Explication : pas de réseau d'assainissement sur la commune.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L1331-1-1 du code de la santé publique. Les dispositifs d'assainissement devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE Nr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC

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

- 25 m de la limite d'emprise des Routes Départementales ;
- 10 m de la limite d'emprise des autres voies et du haut de talus du Canal d'Aire.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m du haut de talus des cours d'eau et des fossés de décharge répertoriés en annexe.

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.

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

ARTICLE Nr 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

~~Paragraphe à supprimer intégralement – A remplacer par :~~

~~Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :~~

- ~~• Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~

~~Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :~~

- ~~• A l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées,~~
- ~~• A l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3.50 m par rapport au terrain naturel.~~

~~Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2.50 m pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.~~

F-11

Lorsqu'il s'agit de constructions après sinistre d'immeubles existants, de reconstruction à l'identique, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il est admis que la construction soit édifiée soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.
Explication : Modifié par souci de simplification

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

Entre deux bâtiments non contigus, sauf s'ils sont implantés en front à rue, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments

eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m, tels que garages, annexes...

Modifier la dernière phrase ainsi : Elle n'est pas obligatoire lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m, tels que garages, annexes...

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Proposition de rédaction : L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitations ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée. Celle des constructions à usage d'activité ne pourra dépasser 7 m au faîtage.

En sus, dans toute la zone à l'exception du secteur indicé (i) :

~~Le premier niveau de la construction sera situé entre + 0,40 m et + 0,60 m par rapport à la route.~~

En sus, dans le secteur indicé (i) :

Le premier niveau de plancher devra se situer au moins 0,50 m. au dessus du niveau de la voirie de desserte de la construction, sauf dans le cas d'impossibilités architecturale ou fonctionnelle avérées, ou dans les cas d'aménagement de l'existant.

A ajouter : « lors de constructions d'extensions, annexes, carport, véranda... contiguë à l'habitation.

Explication : Il était aberrant d'imposer une surélévation des bâtiments contigus à l'habitation. La modification a le mérite d'éclaircir la question.

Supprimer : le premier niveau de construction sera situé entre + 0.40 m et + 0.60 m par rapport à la route

Remplacer par : Le premier niveau de la construction sera situé au-dessus du niveau de la voie, avec une surélévation maximale de + 0.60 m

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, terrasses, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture.

Principe Général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont

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

F.H.

Sont interdits :

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

Dispositions particulières

a) aspect des constructions à usage d'habitation

1) maçonnerie

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes ainsi que les garages devront être comporter au moins 50 % de briques ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, de teinte et de mise en oeuvre similaires. Les abris de jardin pourront être réalisés en bois s'ils ne dépassent pas une superficie de 12 m².

2) toiture

Les toitures devront comporter au moins deux versants dont l'angle d'inclinaison doit être au minimum de 40°. Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas dont la pente n'est pas réglementée, une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15°.

Les toitures devront être couvertes de tuiles, ou tout autre matériau de dimension, d'aspect, de teinte et de mise en oeuvre similaires. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les abris de jardin seront recouverts de tuiles identiques à celles de l'habitation ou tout matériau de teinte sombre à l'exception des bardeaux bitumineux.

Les garages pourront être réalisés en appentis ou en toiture parallèle à celle de l'habitation.

b) les autres constructions

Les toitures des bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts devront être réalisées en tuile ou tout autre matériau de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, gris foncé, marron gris, ...).

Pour les matériaux de construction, les tons de blanc, blanc cassé ou beige ne sont pas autorisés. De même, toutes les teintes de couleur vive (rouge vif, orange) et de teintes bleues ou violet ne sont pas autorisées.

Les plaques béton sont interdites.

Suppression de la totalité de l'article à remplacer par :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les garages attenants à l'habitation principale doivent être traités avec des murs en façade en matériaux identiques à celle-ci (sauf véranda et carport).

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Explication quant à ces modifications : trop contraignantes, ces règles aboutissaient à des refus de permis et aussi à des aberrations, notamment lorsque l'on imposait l'utilisation de la brique pour les façades des bâtiments alors même que les constructions existantes étaient en enduit, bois ou autre matériau... Constat identique concernant les clôtures

c) les clôtures dans toute la zone à l'exception du secteur indicé (i)

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m, doivent être constituées soit :

- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non d'un grillage et doublés d'une haie vive;
- de grillage ou dispositif à claire-voie réalisées en bois, doublés d'une haie vive

d) les clôtures dans le secteur indicé (i) :

Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95%

Paragraphe (d) sur les clôtures : à supprimer complètement.

Remplacé par : La hauteur des clôtures, à condition qu'elles ne soient pas pleines, ne peut dépasser 2 mètres. Elles ne doivent pas entraver l'entretien des fossés de décharge et cours d'eau domaniaux répertoriés au plan annexé au PLU (6 mètres de servitude de passage).

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des limites les clôtures et haies doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0m80.

e) autres dispositions

Les réservoirs à combustibles liquides ou gazeux ainsi que les installations similaires doivent obligatoirement être placés en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques, ces installations devront être dissimulées par des plantations d'arbres à feuillage persistant.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées soit en réseau sur façade, soit en souterrain. Dans tous les cas, le constructeur ou promoteur consultera la Direction Régionale des Télécommunications ou EDF préalablement à tous travaux.

A supprimer dans ce paragraphe la phrase relative aux paraboles

ARTICLE Nr 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE Nr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Seules les essences locales sont autorisées (cf liste en annexe).

Des haies vives d'une hauteur maximale de 1,5 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire-voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking.

Les plantations de haute tige seront si possible maintenues ou à défaut remplacées en proportion équivalente.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Tout élément abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article Nr 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une taille au moins égale à celle abattue.

A supprimer de « Des haies vives jusque ou à défaut remplacées en proportion équivalente »

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.