

Oisy-le-Vergers

Plan local d'urbanisme
Modification simplifiée n°1

Règlement

Approbation,

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29 juin 2022

Par délégation du Président,

Le 4ème Vice-Président,



Jean-Marcel DUMONT

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	19
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	29
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	40
GLOSSAIRE	50

TITRE 1 : DISPOSITION GENERALES

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

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Oisy-le-Verger.

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 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.
- 5°) Les articles R 443-1 à R. 444-1 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.
- 6°) L'article L. 123-1- 3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II - AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R 123-13 et R123-14 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20 relatif au sursis à statuer.
- 4°) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement, Code Forestier.
- 5°) La Réglementation sur les Installations Classées
- 6°) Le Règlement Sanitaire Départemental
- 7°) La Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :

"Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, par exemple) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du

M06-70-DE
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de réception préfecture : 01/07/2022

Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal."

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

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET EN ZONES NATURELLES.

- **Les zones urbaines mixtes sont dites « zones U »**

ZONE U, zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif et activités.

- **Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » :**

ZONE 1AU, il s'agit d'une zone d'extension urbaine mixte réservée à une urbanisation à court terme, insuffisamment ou non équipée, dont la vocation est d'accueillir des constructions à usage d'habitat, commerces, services, bureaux, activités et équipements publics ou d'intérêt collectif, et où ne sont admis que les opérations d'ensemble.

La zone comprend :

- Un secteur 1AUa destiné à recevoir un équipement hospitalier de type EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).
- Un secteur 1AUb destiné à recevoir les constructions à usage d'habitat, commerces, services, bureaux, activités et équipements publics ou d'intérêt collectif - La zone agricole est dite « zone A » :

ZONE A zone naturelle, non équipée, protégée à vocation exclusivement agricole.

- **La zone naturelle est dite « zone N » :**

ZONE N, zone naturelle destinée à protéger les espaces naturels et ruraux. La zone comprend :

- Un secteur Ne destiné à recevoir les activités liées au camping caravaning.
- Un secteur Np, de protection stricte où une attention particulière doit être portée à la préservation et à la valorisation des paysages.
- Un secteur Nr destiné à prendre en compte les constructions existantes dispersées dans les zones naturelle et agricole.

La zone comprend :

- Un périmètre indicé (i) correspondant au périmètre de l'aléa inondation.
- Un périmètre indicé (a) correspondant au périmètre de protection rapprochée (périmètre du captage communal).
- Un périmètre indicé (b) correspondant au périmètre de protection rapprochée (zone de marais « le plat marais »).

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

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 éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme. Le patrimoine végétal remarquable : Les prairies complantées et l'auréole bocagère à protéger sont reportées sur le plan par une trame constituée d'étoiles et de ronds. Les alignements de haies à protéger sont reportés sur le plan sous une forme schématique constituée de gros points noirs. Le patrimoine bâti remarquable : les bâtiments à protéger sont reportés au plan sous forme d'une étoile noire évidée. Les chapelles sont reprises sous forme de petits ronds surmontés d'une croix.
- 4) Les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'ils définissent au titre de l'article L123-2-d.
- 5) Le changement de destination de bâtiments agricoles et installations existants de qualité architecturale ou patrimoniale traditionnelles représentés au plan de zonage conformément à l'article L 123-3-1 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 soit compatible avec les destinations autorisées au sein de la zone.

ARTICLE III : ADAPTATIONS MINEURES

- 1) Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.
- 2) Bâtiments existants de toute nature :
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

PREAMBULE

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif et activités.

II - RAPPELS & 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.

Prise en compte du risque naturel retrait-gonflement des sols argileux

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Découverte archéologique

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, 59650 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément de patrimoine végétal à protéger » et en tant qu'« élément de patrimoine bâti à protéger » ainsi que par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

La création de nouvelles activités industrielles et de nouveaux bâtiments industriels ; La création de nouvelles exploitations agricoles et de nouveaux bâtiments d'élevage ; La création de terrains de camping et de caravanning ; L'ouverture de toute carrière ;

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER :

Sont interdits, à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un « élément de patrimoine à protéger »

EN SUS DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES « AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER » EN VERTU DE L'ARTICLE L 123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE SONT INTERDITS PLUS PARTICULIEREMENT :

Patrimoine végétal à protéger :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- Les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » ;
- L'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » ;
- L'arrachage des haies préservées en vertu de l'article L123-1-7°. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

Patrimoine bâti à protéger :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

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

SONT ADMIS ET SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES

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

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

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

La création, l'extension de bâtiments et installations liées à une exploitation agricole existant dans la zone à la date d'approbation du PLU, à l'exception de la création de bâtiments d'élevage sous réserve :

- Qu'ils satisfassent la réglementation en vigueur les concernant :
- Qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites).
- Que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine végétal ou du patrimoine bâti à protéger »

Patrimoine bâti à protéger :

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L451-2 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Patrimoine végétal à protéger :

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

Dans un rayon correspondant au houppier « d'un élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisés dans le respect des dispositions édictées à l'article 4.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément

ARTICLE U3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1) ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

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

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

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

2) 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 de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

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

Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles ou logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics tels que par exemple la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères).

ARTICLE U 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Dans les **zones d'assainissement collectif**, le pétitionnaire devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif dès que celui-ci sera réalisé.

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 définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles

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

Accusé de réception en préfecture
061200444-20220701-2022-09-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchée d'infiltration, noue...

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES « AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

> 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'altère pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que sur des unités foncières dont la configuration et la nature du terrain permettent l'accueil d'un système d'assainissement autonome.

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit :

- À la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer
- Avec un recul identique à celui de la construction principale voisine la plus proche située du même côté de la voie publique ou privée existante ou à créer.
- Avec un recul minimum de 5m et maximum de 20m à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul de 20 mètres maximum. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger »

Patrimoine bâti à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

Patrimoine végétal à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine végétal à protéger reportés au plan de zonage

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de « cet élément de patrimoine végétal à protéger ».

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

La construction en limites séparatives est possible :

- À l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- Au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage.

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

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

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul de 25 mètres maximum. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que ce/a se fasse au détriment de la sécurité routière.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger »

Patrimoine bâti à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

Patrimoine végétal à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine végétal à protéger reportés au plan de zonage

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » situés en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de « l'élément de patrimoine végétal à protéger ».

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance les annexes de moins de 20 m² et de moins de 2,5 mètres au faitage et les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées par exemple.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

Toutefois pour les rez-de-chaussée à usage commercial, artisanal et de services l'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 100% de la surface du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment de type EHPAD), il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Pour les constructions à usage d'habitation

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

Pour les bâtiments agricoles

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faitage.

Pour les autres constructions

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou antenne par exemple.

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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).

SONT INTERDITS :

■ L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de pierre, parpaings, bétons cellulaires)

L'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées, bois gâtés.

■ Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, tant dans la volumétrie générale des constructions à édifier que dans leurs détails de modénature et d'accompagnement.

AMENAGEMENT DES ABORDS

1) LES CITERNES DE GAZ LIQUEFIE OU A 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. En cas d'impossibilité, elles devront être masquées par des dispositifs adéquats comme par exemples des haies ou des murets.

2) LES CLOTURES :

Les clôtures, sur rue et dans la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2m, ne pourront pas être constituées de murs pleins à l'exception des murs de soutènement ou des murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 0,80 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie.

Toutefois la reconstruction à l'identique ou dans les mêmes matériaux des murs en briques existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

Les clôtures, sur les autres limites séparatives, d'une hauteur maximale de 2 m, doivent être constituées soit :

- De murs pleins sur une longueur maximale de 3 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation (mur d'intimité)
- De dispositifs à claire voie ;
- De grillages confortés ou non de haies vives ;
- De murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 0,80 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie.

Toutefois les murs pleins en clôture ne sont admis sur toute la longueur de la limite séparative que lorsqu'ils font également office de mur de soutènement. Ils peuvent alors être surmontés, au-dessus de la limite de leur fonction de soutènement, de clôtures d'une hauteur maximale de 2 m, constituées :

- De dispositifs à claire voie,
- De grillages confortés ou non de haies vives ;
- De murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 0,80 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie.

3) TELECOMMUNICATIONS/ ELECTRICITE/ TELEVISION/ RADIODIFFUSION

Les paraboles auront une teinte unie et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

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

En outre, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a. Les toitures

Les toitures ne pourront pas être constituées de tôles ondulées ou de tous matériaux de teinte, de mise en œuvre et d'aspect similaire.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes, les vérandas et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

b. Baies et ouvertures en toiture

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie, soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

c. Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver, retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

d. En sus, pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts

Les teintes claires et le blanc sont interdits.

Seules les toitures de teintes sombres sont autorisées hormis celles composées de tuiles ou d'ardoises.

ARTICLE U 12 - OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les nouvelles constructions, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum deux places de stationnement automobile par logement.

- Dans le cas de division d'anciens logements ou de changement de destination, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum une place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement.

- Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

2. Pour les bâtiments à usage de commerce

Il n'est pas fixé de règles.

3. Pour les autres constructions

Des places en nombre suffisant devront être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de service et des visiteurs.

ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

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

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats. En cas de plantations réalisées sur l'aire de

Accusé de réception en préfecture
N° : 22-000000000-2022-000000000-1
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

stationnement. Elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m3 et protégées en surface des chocs des véhicules.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER EN VERTU DE L'ARTICLE L123.1 7° DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE :

Pour les « alignement d'arbres à protéger » et les « arbres remarquables à protéger » :

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

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

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER

PREAMBULE

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

La création de bâtiments et installations liés à des activités industrielles.

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

La création de terrains de camping et de caravaning.

L'ouverture de toute carrière.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés.

Les installations précaires établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage à l'exception des installations temporaires de chantier.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger
- Les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION

Dans le secteur 1AUa

Les constructions et installations sont autorisées, dans le cadre d'une opération d'ensemble et d'un seul tenant, conformément aux orientations d'aménagement et au règlement.

Dans le secteur 1AUb

Les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

SONT ADMISES DANS TOUTE LA ZONE

Les constructions et 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, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques

062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de réexamen : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

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

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

ARTICLE 1 AU 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1) ACCES

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

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

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

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurés en dehors de la voirie.

2) 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 de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

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

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

Dans le cadre de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont autorisées. Il convient dans ce cas :

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

- De prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement ;
- De traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire de réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

Si ces conditions ne sont pas respectées, le système d'assainissement sera obligatoirement collectif. Ce système autonome pourra ou non se raccorder au futur réseau.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchée d'infiltration, noue...

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux {réalisation de structures réservoirs...} et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

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 définies par la réglementation en vigueur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES « AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

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'altère pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit :

- A la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
- Avec un recul minimum de 5m et maximum de 20m à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul de 20 mètres maximum. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

DISPOSITIONS PARTICULIERES aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » situés en limite de voie ou d'emprise publique : le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de « cet élément de patrimoine végétal à protéger ».

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

La construction en limites séparatives est possible :

- À l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- Au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage.

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

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul maximum de 5 mètres. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

Acté en séance publique
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

Lorsque la limite séparative est également une limite entre la zone AU et la zone agricole (A), toute construction est interdite dans une bande de 5m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » situés en limite séparative tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de « l'élément de patrimoine végétal à protéger ».

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

DANS LE SECTEUR 1AUa

Il n'est pas fixé de règles.

DANS LE SECTEUR 1AUb

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance les annexes de moins de 30 m² et de moins de 4,5 mètres au faîtage et les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées par exemple.

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

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des autres constructions est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR 1AUa

Les constructions ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables indus (R+2 étages droits ou R+1 étage droit + un seul niveau de combles aménageables).

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

DANS LE SECTEUR 1Aub

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1 étage droit ou R+un seul niveau de combles aménageables).

2) Pour les autres constructions

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou antenne par exemple.

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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.

SONT INTERDITS :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires) ;

- L'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées, bois gâtés ;

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, tant dans la volumétrie générale des constructions à édifier que dans leurs détails de modénature et d'accompagnement.

AMENAGEMENT DES ABORDS

1) LES CITERNES DE GAZ LIQUEFIE ou A 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. En cas d'impossibilité, elles devront être masquées par des dispositifs adéquats comme par exemples des haies ou des murets.

2) LES CLOTURES :

Les clôtures, sur rue et dans la marge de recul, d'une hauteur maximale de 1,5m, ne pourront pas être constituées de murs pleins à l'exception des murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 0,80 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie réalisée en bois.

Les clôtures, sur les autres limites séparatives, d'une hauteur maximale de 2 m, doivent être constituées soit :

- De murs pleins sur une longueur maximale de 3 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation ;
- De dispositifs à claire voie ;
- De grillages confortés ou non de haies vives ;
- De murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 0,80 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie.

Lorsque la limite séparative est également une limite entre la zone AU et la zone agricole (A), les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie obligatoirement doublé d'une haie végétale ou d'arbres tige.

3) TELECOMMUNICATIONS/ ELECTRICITE/ TELEVISION / RADIODIFFUSION

Les paraboles auront une teinte unie et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

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

En outre, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a. Les toitures

Les toitures ne pourront pas être constituées de tôles ondulées ou de tous matériaux de teinte, de mise en œuvre et d'aspect similaire.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes, les vérandas et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

b. Baies et ouvertures en toitures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnement des façades elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

- c. En sus pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts

Les teintes claires et le blanc sont interdits.

Seules les toitures de teintes sombres sont autorisées hormis celles composées de tuiles ou d'ardoises.

ARTICLE 1 AU 12 - OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les nouvelles constructions, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum deux places de stationnement automobile par logement.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

2. Pour les bâtiments à usage de commerce.

Il n'est pas fixé de règles.

3. Pour les autres constructions

Des places en nombre suffisant devront être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de service ainsi que pour accueillir le public ou les visiteurs.

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

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

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

Aires de stationnement

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats. En cas de plantations réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PRESERVER EN VERTU DE L'ARTICLE L123.1 7° DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE :

Pour les « prairies complétées à protéger » :

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

PREAMBULE

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

I - VOCATION PRINCIPALE

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

La zone comprend un périmètre indicé A (peb) correspondant à la zone B du Périmètre d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Cambrai-Epinoy.

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.

Découverte archéologique

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, 59650 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Prise en compte des risques technologiques

La zone est affectée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Cambrai-Epinoy. Elle est faiblement touchée par les zones B et C du PEB. D'après l'article L147-5 du code de l'Urbanisme, seuls les équipements publics ou collectifs peuvent être admis à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensable aux populations existantes. Par ailleurs, toutes les constructions autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L147-5 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Prise en compte des risques naturels

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » annexé au règlement pour s'informer sur les mesures de prévention existantes.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant « élément de patrimoine végétal à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable du Code de l'Urbanisme.

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

062-200044048-20220829-22-IM06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS dans toute la zone :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article A2.

SONT INTERDITS au sein du secteur A (peb) :

Sont interdits les équipements publics ou collectifs s'ils ne sont pas nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensable aux populations existantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES « AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER » EN VERTU DE L'ARTICLE L123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE SONT INTERDITS PLUS PARTICULIEREMENT :

Sont interdits à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger ;
- Les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » ;
- L'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans toute la zone sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

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

Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (notamment de type château d'eau, station d'épuration, éolienne ou écluse).

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les clôtures.

La construction de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

En sus, SONT ADMIS dans toute la zone sous réserve du respect de conditions spéciales.

La création, l'extension ou la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent

Accusé de réception en préfecture
062 83 44441 - 2022-07-01 10:09:13
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation indispensables au fonctionnement de l'activité agricole à condition d'être implantées à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'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).

L'extension et la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole ou fermes pédagogiques) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone.

Le changement de destination de bâtiments agricoles et installations existants de qualité architecturale ou patrimoniale traditionnelles représentés au plan de zonage conformément à l'article L 123-3-1 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 soit :

- À usage principal d'habitation, avec un maximum de 4 logements, y compris celui déjà existant.
- À usage d'activités artisanales ou de services.
- À usage de loisirs (tel que par exemple centre équestre), d'hébergement, d'accueil touristique ou de restauration (tels que, par exemple, chambre d'hôte, gîte rural, estaminet, salle de réception).

SONT ADMIS au sein du secteur appartenant au PEB:

Les équipements publics ou collectifs à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES « AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

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

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

ARTICLE A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1) ACCES

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

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

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

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.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurés en dehors de la voirie.

2) 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 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 de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

ARTICLE A 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;

Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires.

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchée d'infiltration, noue...

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES « AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

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'altère pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

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

Les constructions et installations nouvelles autorisés doivent être édifiées avec un recul minimum de 15 m de la limite d'emprise des Routes Départementales et avec un recul de 10m de la limite d'emprise des autres voies.

Les constructions doivent être édifiées à 10m de la crête de la berge ou à 4m en arrière de la limite du Domaine Public Foncier si cette dernière se trouve à plus de 6m de la berge.

Les installations dont l'accès à la voie d'eau sont indispensables à l'entretien et au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés au réseau fluvial, pourront s'implanter soit en limite d'emprise des cours d'eau, soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité fluviale.

Les installations techniques nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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 recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX « ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » situé en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de « cet élément de patrimoine végétal à protéger ».

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

Lorsque la limite séparative est également une limite entre la zone agricole (A) et la zone urbaine (U), les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance

cc-pas de la Région au rétro
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

DISPOSITIONS PART/CULIERES AUX « ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » situés en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de « l'élément de patrimoine végétal à protéger ».

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.

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins de 5 m, sauf contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Pour les constructions à usage d'habitation

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 aménageables inclus (R+1 étage droit ou R+un seul niveau de combles aménageables).

Pour les constructions à usage d'intérêt collectif ou de service public

Il n'est pas fixé de règles

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

Pour les autres constructions

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou antenne par exemple.

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

SONT INTERDITS :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires)

- L'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées, bois gâtés.

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, tant dans la volumétrie générale des constructions à édifier que dans leurs détails de modénature et d'accompagnement.

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.

AMENAGEMENT DES ABORDS

1) LES CITERNES DE GAZ LIQUEFIE OU A 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. En cas d'impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats comme par exemples des haies ou des murets.

2) LES CLOTURES :

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

Les clôtures, sur rue et dans la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2m, ne pourront pas être constituées de murs pleins à l'exception des murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 0,80 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire-voie

Accusé de réception en préfecture
N° : 2022-016-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

3) TELECOMMUNICATIONS / ELECTRICITE/ TELEVISION/ RADIODIFFUSION

Les paraboles auront une teinte unie et en harmonie avec la couleur principale du toit ou du mur sur lequel elle sera fixée et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

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

En outre, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

a. Les toitures

Les toitures devront être constituées de tuiles dans les teintes rouges et marrons, ou d'ardoises bleues, ou de tout matériaux de teinte, de mise en œuvre et d'aspect similaire. Cette disposition ne concerne pas les vérandas et les dispositifs intégrés en toiture voués aux énergies renouvelables.

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux pans. Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes, les vérandas et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

b. Baies et ouvertures en toiture

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés :

- Soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ;
- Soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie,
- Soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnancement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

c. Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver, retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES OU D'ENTREPOTS

Les teintes claires et le blanc sont interdits.

Seules les toitures de teintes sombres sont autorisées hormis celles composées de tuiles ou d'ardoises.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les nouvelles constructions, il sera exigé au minimum une place de stationnement automobile par logement.

Dans le cas de division d'anciens logements ou de changement de destination, il sera exigé au minimum une place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

2. Pour les autres constructions

Des places en nombre suffisant devront être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de service et des visiteurs.

ARTICLE A 13 -OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER EN VERTU DE L'ARTICLE L 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE :

« Pour les linéaires de haies à préserver » et les « alignement d'arbres à préserver »

Les haies et les arbres à préserver en vertu de l'article L123-1-7° ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

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

Création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies ou d'alignement d'arbres d'essences similaires ;

Création d'un bâtiment agricole ou d'une construction ou installation autorisée, sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies ou d'alignement d'arbres d'essences similaires

Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies ou d'alignement d'arbres d'essences similaires.

« Pour les « prairies complétées à protéger » et les « arbres isolés remarquables à protéger »

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de réception préfecture : 01/07/2022

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

PREAMBULE

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

I. VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural.

La zone comprend trois secteurs :

- Nc, autorisant le camping caravanning ;
- Np, de protection stricte des espaces sensibles et de mise en valeur des paysages ;
- Nr, destiné à prendre en compte les constructions et activités existantes dispersées dans la zone naturelle.

La zone comprend :

- Un périmètre indicé (i) correspondant au périmètre de l'aléa inondation,
- Un périmètre indicé (a) correspondant au périmètre de protection rapprochée (périmètre du captage communal),
- Un périmètre indicé (b) correspondant au périmètre de protection rapproché (zone de marais « le plat marais »).

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.

Découverte archéologique

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, 59650 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Prise en compte des risques naturels Risque de dessiccation des argiles

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » annexé au règlement pour s'informer sur les mesures de prévention existantes.

Risques inondation

Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés repérés par le périmètre indicé (i).

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément de patrimoine végétal à protéger » et en tant qu'« élément de patrimoine bâti à protéger » ainsi que par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable du Code de l'Urbanisme.

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

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS dans toute la zone :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article N2.

En sus sont interdit dans le périmètre indicé (i) :

Toutes constructions, exhaussement et affouillement des sols, sous-sols, travaux et installations de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N2.

En sus sont particulièrement interdits dans le périmètre indicé (a):

Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières ;

L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritux, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;

L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux, susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

La création de nouvelles voies de communication à grande circulation ;

La création de mares et d'étangs.

En sus sont particulièrement interdits dans le périmètre indicé (b):

Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières ; Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes ;

L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritux, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;

L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;

L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux, susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ; une double enceinte est nécessaire pour les cuves d'hydrocarbures ;

L'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ;

L'implantation de camping caravanning ;

La création de nouvelles voies de communication à grande circulation, La création de mares et d'étangs.

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER :

Sont interdits, à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un « élément de patrimoine à protéger ».

EN SUS DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER :

Sont interdits, à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

Les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

L'arrachage des haies préservées en vertu de l'article L123-1-7° Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU PERIMETRE INDICE (I) A CONDITION DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU SITE :

Les clôtures.

Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.

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

Il n'est pas fixé de règles concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif l'exploitation et l'entretien des canaux.

EN SUS, DANS LE SECTEUR Nc SONT SPECIFIQUEMENT ADMIS :

Les constructions et les installations nécessaires aux activités de camping.

La création de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement et pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité du camping.

Les constructions et installations d'accueil, de restauration et de commerce liés à l'activité du camping.

EN SUS. DANS LE SECTEUR Np SONT SPECIFIQUEMENT ADMIS :

L'amélioration et le déplacement des huttes de chasse déjà existantes à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter la législation en vigueur les concernant.

La construction de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

EN SUS DANS LE SECTEUR Nr SONT SPECIFIQUEMENT ADMIS :

Le changement de destination des constructions existantes de qualité architecturale traditionnelle, dans la limite du volume bâti existant :

A usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant.

A usage d'activité de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement (tels que chambre d'hôte ou gîte rural), de restauration, sous réserve qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone.

A usage d'activité artisanale dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles 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 produit et qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone.

Sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires, l'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre nette totale.

Les bâtiments annexes (abris de jardin, remises, ...) liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20m² de surface hors œuvre nette.

Ne sont admis, dans le périmètre indiqué (i), sous réserve du respect de prescriptions spéciales, que :

Dans la mesure où ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (rehausse des lignes d'eau), ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés :

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs, et sous réserve d'une étude justificative.

Les ouvrages et aménagements hydrauliques, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation, ni les risques pour les biens et les personnes. Par exception à l'article A1 et N1, les exhaussements liés aux travaux de curage sont autorisés, au titre de l'amélioration de l'écoulement hydraulique du cours d'eau qu'ils permettent.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES « AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

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

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

ARTICLE N3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1) ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès à la voirie 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.

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.

2) 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 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 de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

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

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchée d'infiltration, noue.

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES « AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

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

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles autorisés doivent être édifiées avec un recul minimum de 15 m de la limite d'emprise des Routes Départementales et avec un recul de 10m de la limite d'emprise des autres voies.

Les constructions doivent être édifiées à 10m de la crête de la berge ou à 4m en arrière de la limite du Domaine Public Foncier si cette dernière se trouve à plus de 6m de la berge.

Les installations dont l'accès à la voie d'eau sont indispensables à l'entretien et au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés au réseau fluvial, pourront s'implanter soit en limite d'emprise des cours d'eau, soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité fluviale.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX « ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

Des implantations différentes de celle définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des « éléments de patrimoine à protéger ».

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Accuse de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX « ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER »

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » situés en limite séparative tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de « l'élément de patrimoine végétal à protéger ».

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance les annexes de moins de 30 m² et de moins de 4,5 mètres au faitage et les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées par exemple.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, à l'exception de la zone Nr

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liés au fonctionnement des canaux, Il n'est pas fixé de règles.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol ne peut excéder 5% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans la zone Nr

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, à l'exception des zones Nr et Ne

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liés au fonctionnement des canaux, Il n'est pas fixé de règles.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 3m au faitage, sauf contraintes techniques.

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

Dans la zone Nr

En cas d'extension de bâtiment existant, la hauteur des extensions peut être identique à la hauteur de la construction existante à laquelle la construction s'adosse. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage et ne pourront être plus haute que les hauteurs des constructions existantes.

Dans la zone Nc

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 6m au faîtage, sauf contraintes techniques.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou antenne par exemple.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions et installations autorisées 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 dans lesquels elles s'intégreront.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires), est interdit.

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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver, retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

Pour les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts

Les teintes claires et le blanc sont interdits.

Dans le périmètre indicé (i) :

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

ARTICLE N12- OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

Dans le secteur Np

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Nc et Nr

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

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés « à conserver » et « à protéger » sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER EN VERTU DE L'ARTICLE L123.1.7° DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE :

Pour les « prairies complétées à protéger » et les « arbres isolés remarquables » :

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les linéaires de « haies à préserver » ou les « alignements d'arbres à préserver » :

Les haies et les alignements préservés en vertu de l'art. L123-1 7° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

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

Création d'une construction, nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation respectivement, sur une distante équivalente, d'un linéaire de haies ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

ARTICLE N14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

GLOSSAIRE

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Clôtures

« La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à clore une propriété. Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôtures mobiles). La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies vives et les fossés. »

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

« Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ; les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les équipements socioculturels ;
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- Les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

Éléments d'intérêt paysager (EIP)

Outils dont l'existence est fondée sur l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme Ils sont complémentaires à l'espace boisé classé et aux boisements soumis au régime forestier. Ils visent à préserver les boisements spécifiques. Les dispositions réglementaires qu'ils impliquent sont précisées dans le règlement.

Emplacements réservés

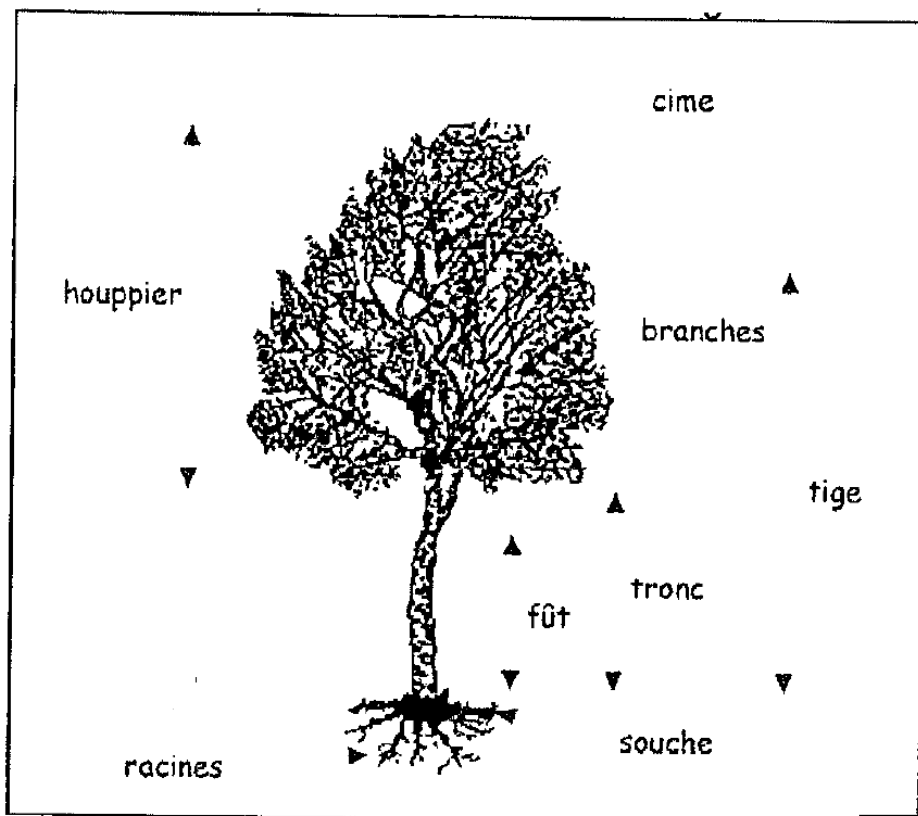
« Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques. »

Espace boisé classé (EBC)

En application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Houppier

« Désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, à l'exception de la base du tronc (le fût). Le houppier désigne donc les branches, les rameaux et le feuillage d'un arbre. »



Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

Marge de recul

« Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties de construction, y compris souterraines, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul. »

Niveau

« Un immeuble de 2 étages (R+2) a trois niveaux, le rez-de-chaussée est le niveau O. Un comble aménageable compte dans le nombre de niveaux autorisés, un Dupleix compte pour 2 niveaux. »

Sous-sol

« Étage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol). »

Terrain

« Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. »

Voie ouverte à la circulation

« Est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique, y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles. »

Voie nouvelle en Impasse

« Il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manœuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1. La voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

Accusé de réception en préfecture
062-200044048-20220629-22-M06-70-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022

2. La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière-plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »