

RÉVISION DU PLU

COMMUNE DE MARCQ-EN-OSTREVENT Novembre 2023

Dossier Arrêt de projet
Conseil municipal du 17 novembre 2023

Le Règlement

VERDI Conseil Nord de France
80 rue de Marcq
CS 90049
59441 WASQUEHAL Cedex
Tel : 03 28 09 92 00

Ad'AUC, Urbanistes et Architectes
Ludovic DURIEUX
130 rue des Coquelicots
59000 LILLE
Tel : 03 20 37 03 81

SOMMAIRE ET PREAMBULE

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales	2
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
Zones UA	6
Zones UB	15
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
Zones 1AU	24
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	
Zones A	32
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles	
Zones N	40
Annexes	43

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Article I : Le champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme :

Le règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Marcq-en-Ostrevent.

Article II : La division du territoire en zones :

I – Le territoire couvert par ce plan est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1° Les zones urbaines, dites "zones U", comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

- Les zones urbaines mixtes, correspondant au tissu ancien du village :
 - le secteur UA mixte et dense,
 - le secteur UArc concerné par le risque Cavités
- Les zones urbaines de densité moyenne, correspondant aux extensions plus récentes :
 - le secteur UB de faible de densité, destiné à recevoir des habitations,
 - le secteur UBa, correspondant aux terrains de sport.

2° Les zones à urbaniser, dites « zones AU », comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser comprennent :

- La zone 1 AU à destination de l'urbanisation future, à court terme, à vocation mixte.

3° Les zones agricoles, dites « zones A », comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles regroupent :

- les secteurs A à destination de l'agriculture, avec quelques constructions isolées,
- un secteur de taille et de capacité d'accueil limités Ac, correspondant au cimetière.

4° Les zones naturelles, dites « zones N », comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N comprennent les franges du Riot des Glennes et le boisement situé au Nord de la commune.

II – Les documents graphiques font apparaître :

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Article III : La portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols :

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I – Le Code de l'urbanisme :

- Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois récentes ;
- Les articles relatifs au sursis à statuer ;
- Les articles relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique ...

II - Les autres législations et réglementations :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste et sur le document graphique ;
- Les dispositions concernant les enquêtes publiques ;
- Les autres codes : Code Rural, Code de la Construction et de l'Habitation, Code du domaine public ...
- La réglementation sur les installations classées ;
- Le Règlement Sanitaire Départemental ;
- Le SDAGE et le SAGE ;
- Le SCoT ...

Article IV : Les adaptations mineures :

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures", rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente, qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

Article V : Les risques :

La commune est concernée par :

- le risque existant lié aux inondations, par remontées de nappe et par ruissellement,
- le risque modéré lié à la sismicité,
- le risque existant lié à des mouvements de terrain minier et aux cavités,
- le risque important lié au retrait gonflement des argiles,
- le risque modéré lié au radon,
- le risque lié au transport de marchandises dangereuses.
- les risques technologiques liés à la découverte d'engins résiduels de guerre,
- les risques industriels liés à la présence de deux canalisations de matières dangereuses qui achemine du gaz.

Pour tous ces risques, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Zone UA

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non nuisantes. Cette zone correspond au tissu ancien du village.

La commune est concernée par :

- le risque existant lié aux inondations, par remontées de nappe et par ruissellement,
 - le risque modéré lié à la sismicité,
 - le risque existant lié à des mouvements de terrain minier et aux cavités,
 - le risque important lié au retrait gonflement des argiles,
 - le risque modéré lié au radon,
 - le risque lié au transport de marchandises dangereuses.
 - les risques technologiques liés à la découverte d'engins résiduels de guerre,
 - les risques industriels liés à la présence de deux canalisations de matières dangereuses qui achemine du gaz.
- Pour tous ces risques, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La zone UA comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application des articles L151-19 et L151-23 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 auprès du Maire.

Il peut être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

La zone comprend :

- le secteur UA mixte et dense,
- le secteur UArc concerné par le risque Cavités

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits dans les secteurs UA :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers.
- Les stations-services, les parcs de loisirs.

Sont interdits dans les secteurs UArc, toutes les constructions ou installations pouvant aggraver le risque lié à la présence de cavités.

1.2 - Les limitations

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.1.

Dans les secteurs UA sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les installations classées pour l'environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère central 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.

- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.
- La création de groupes de garages de plus de 2 unités sous réserve qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.
- Le stationnement de caravanes ou de mobile home, sous réserve qu'il se limite à une seule unité au total.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone UA, les nouvelles opérations doivent privilégier :

- la mixité des fonctions entre habitat, services et activités non nuisantes,
- la mixité des formes urbaines.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

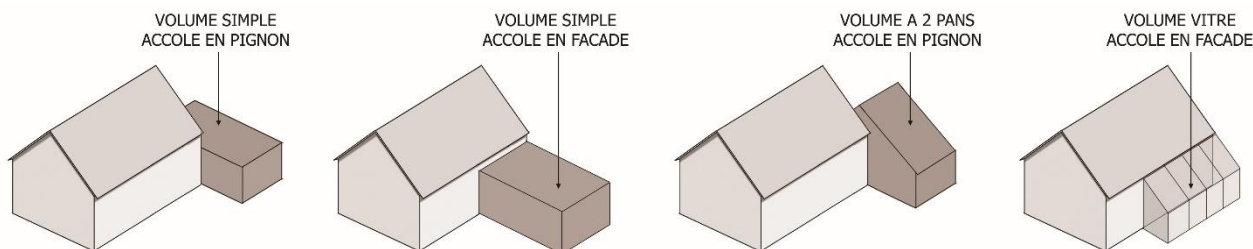
- limiter les terrassements pour plutôt s'adapter au terrain naturel,
- composer avec les constructions voisines existantes.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 30° et 50°, et/ou présenter une toiture terrasse avec un acrotère. En outre, pour les bâtiments annexes et les extensions, les toitures monopentes et avec une pente inférieure à 30° sont autorisées.



1.3 – L'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 80% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation,
 - 100% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage de bureaux-commerces-artisanats.
- En cas de projet mixte regroupant habitat et activités ou services, le calcul se basera sur une emprise de 100% de la superficie totale de la parcelle.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

1.4 – La hauteur :

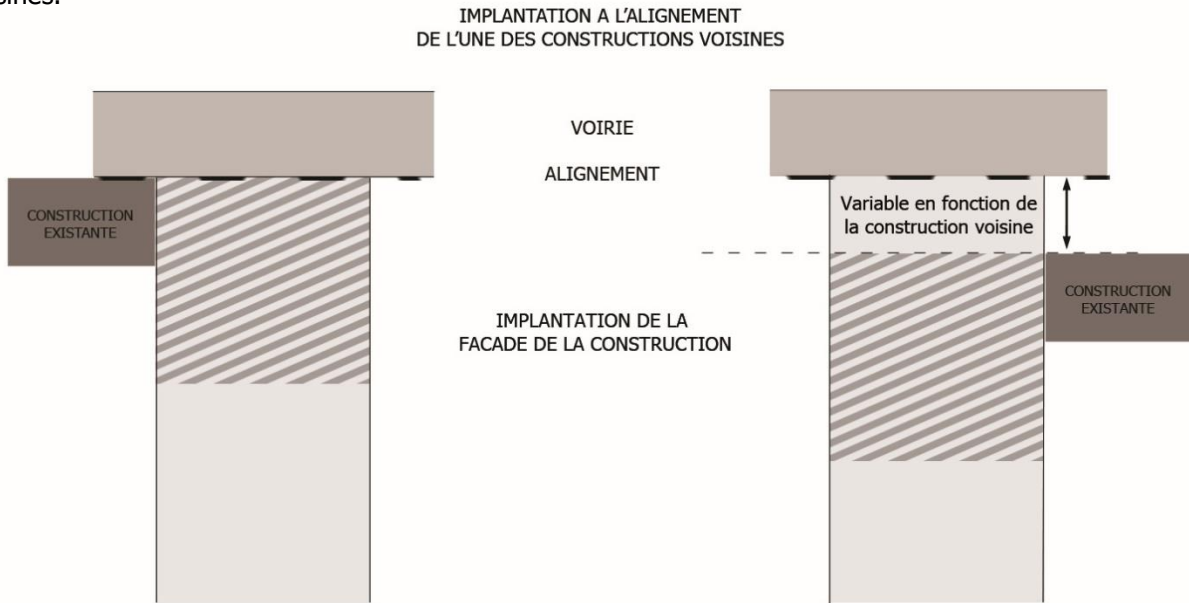
La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée au R+1+combles ou R+1 sans combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.

1.5 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction, qui donne sur la rue, doit être édifiée à l’alignement de l’une des constructions voisines.



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 le même recul que celui du bâtiment existant.

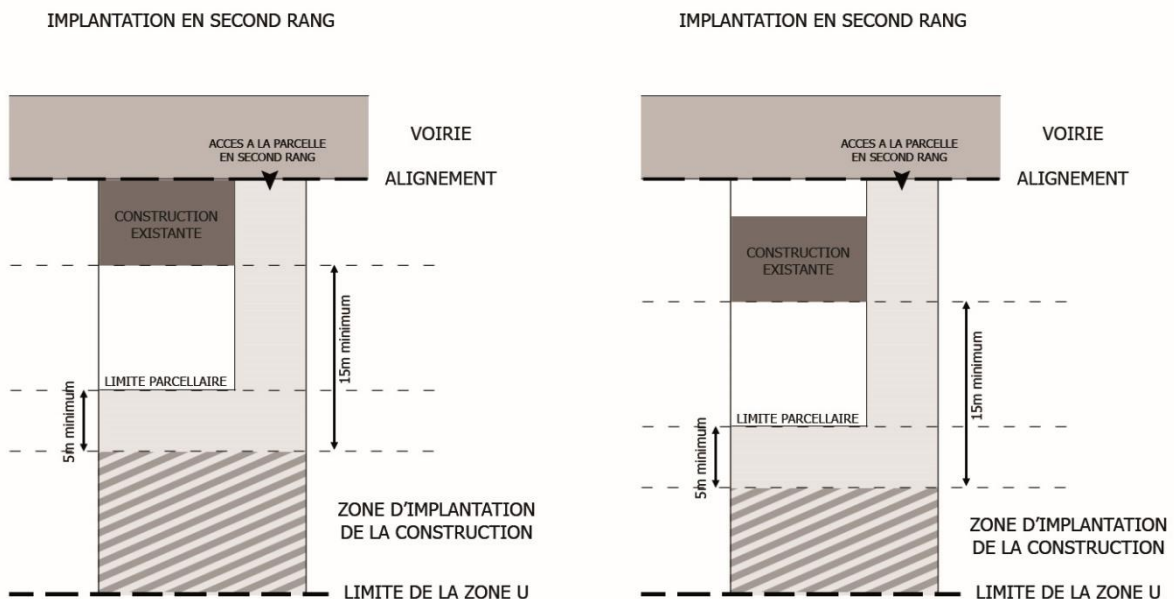
Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges du Rivot des Glennes

En outre, en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre à compter de l’axe de ce piétonnier.

La construction en second rang est également autorisée, à condition que les trois règles suivantes soient respectées :

- la construction en second rang doit intervenir après la construction en premier rang, ou au minimum après l’obtention de l’avis favorable du Permis de Construire de la construction en premier rang,
- la façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale du premier rang, pour éviter les effets de masque d’une construction sur l’autre,
- la façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle situé en premier rang.

La construction en troisième rang est interdite.



1.6 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

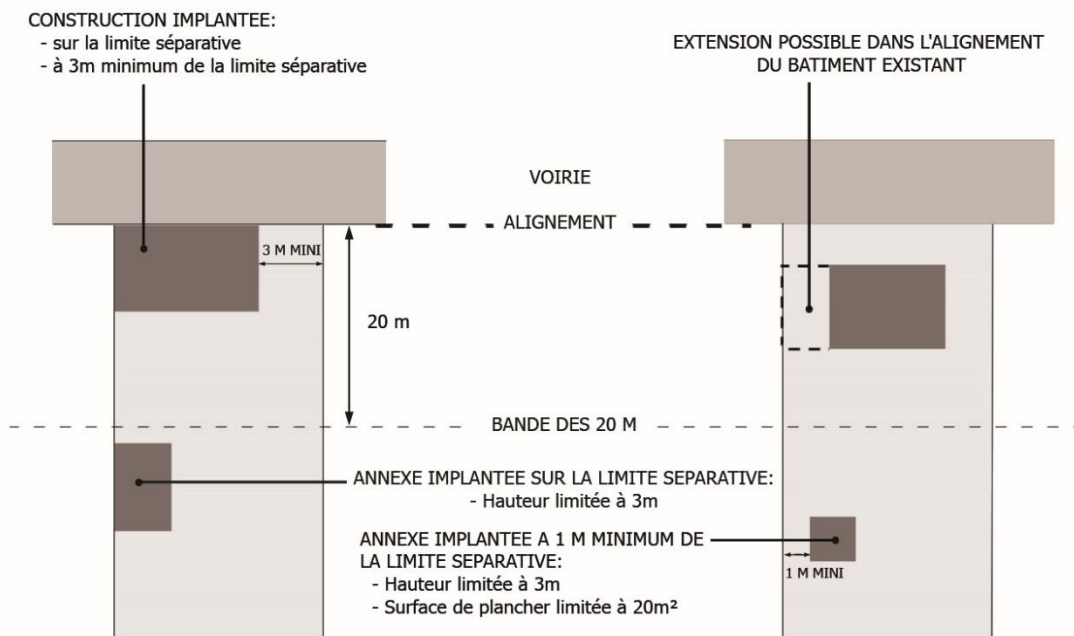
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques,
- à l'extérieur de cette profondeur de 20 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

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 le même recul que celui du bâtiment existant, et ne devra pas excéder la hauteur totale de 3 mètres, au-delà de la bande de 20 mètres.

En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.



2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les édifices préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurer dans le respect des dispositions d'origine.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

a) La composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique, le bois, les enduits, la tuile naturelle ou vernissée, l'ardoise et le verre. Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés.

Toutes les façades d'un bâtiment seront réalisées avec les mêmes matériaux, à l'exception des détails architecturaux qui échappent à cette règle.

Ces matériaux peuvent être peints dans des couleurs claires, blanc, ton pierre, beige ou gris.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel, (représente moins de 25% de la surface totale de toutes les façades) et ne nuise pas à la composition architecturale.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec l'une des constructions voisines.

Les vérandas, verrières, extensions en bois, car-ports ou abris de jardin en bois échappent à cette règle.

2.3 - Pour les constructions à usage d'activités agricoles

Les prescriptions du paragraphe 2.1 s'appliquent avec en outre :

- la possibilité de mettre en œuvre des matériaux contemporains à condition qu'ils restent mats :
 - Pour les murs : les bardages en bois sont fortement conseillés. Les enduits peints ou teintés dans la masse et les bardages métalliques seront de teintes : vert, rouge foncé, gris ou beige.
 - Pour les toitures : les matériaux présenteront un aspect identique aux murs ou proche de la tuile rouge, orangée ou noire.

2.4 - Pour la restauration des bâtiments traditionnels existants :

Pour la restauration de ces façades, les habitudes constructives locales doivent être respectées en privilégiant notamment :

- pour les baies, le maintien des proportions existantes ou leur élargissement,
- pour les maçonneries, la récupération de matériaux anciens ou à défaut l'emploi de matériaux neufs identiques aux existants (brique, plaquette, enduit ...), y compris dans le cas d'une isolation par l'extérieur, Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

2.5 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être constituées soit :

- d'un mur réalisé avec le même matériau que la façade principale,
- d'une haie vive, choisie parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement,
- d'un grillage ou d'une clôture métallique de teinte vert foncé, gris foncé, noire ou l'aluminium naturel,
- de tout autre dispositif à claire-voie offrant au minimum 50% de vide, comportant ou non un mur-bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum réalisées avec le même matériau que la façade principale.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres ... doivent être intégrés à la clôture.

En limite de terrains agricoles, les clôtures doivent être perméables pour assurer la libre circulation des eaux pluviales et de la petite faune.

Dans tous les cas, la clôture n'est pas obligatoire.

2.6 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.7 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces imperméables ne peuvent excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon, dalle gazon ou prairie de fauche), plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes) ou cultivés sous forme de potagers ou de vergers.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

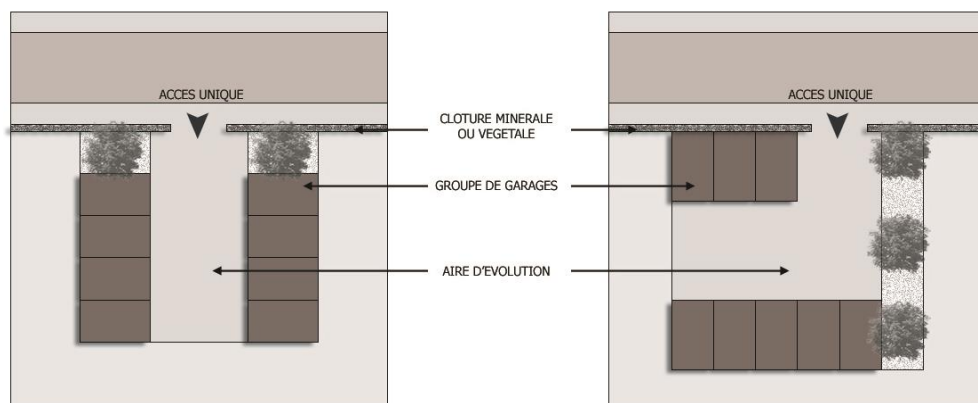
- Pour l'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour le bureau : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Pour l'artisanat : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Pour le commerce : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m² de surface de plancher.
- Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

Les nouveaux parcs de stationnement doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans le respect de la norme en vigueur.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'un local pour les cycles non motorisés, de taille adaptée à la norme en vigueur.



III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les voies privées :

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres. Des aménagements dédiés au stockage des poubelles doivent être réalisés, en limite de domaine public, à partir de deux habitations desservis par le même accès privé.

Pour les voies publiques :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.

La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Ces impasses doivent de préférence être connectées à une liaison douce existante ou à créer.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès, pour les véhicules automobiles, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les logements, le pétitionnaire doit justifier d'un accès de 4 mètres minimum par habitation et d'une giration confortable pour la manœuvre des véhicules devant accéder à la parcelle.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté, que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, 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.

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé, en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article « 1.2 – Accès » et équipés d'un caniveau grille en limite du domaine privé.

Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent mettre en œuvre une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum.

c) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Si la parcelle n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et des chambres techniques doit être laissé en attente.

Zone UB

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité, destinée à recevoir des habitations ou des équipements sportifs. Cette zone reprend les extensions plus récentes du village.

La commune est concernée par :

- le risque existant lié aux inondations, par remontées de nappe et par ruissèlement,
 - le risque modéré lié à la sismicité,
 - le risque existant lié à des mouvements de terrain minier et aux cavités,
 - le risque important lié au retrait gonflement des argiles,
 - le risque modéré lié au radon,
 - le risque lié au transport de marchandises dangereuses.
 - les risques technologiques liés à la découverte d'engins résiduels de guerre,
 - les risques industriels liés à la présence de deux canalisations de matières dangereuses qui achemine du gaz.
- Pour tous ces risques, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La zone UB comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application des articles L151-19 et L151-23 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 auprès du Maire.

Il peut être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

La zone comprend :

- le secteur UB de faible de densité, destiné à recevoir des habitations,
- le secteur UBa, correspondant aux terrains de sport.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits dans les secteurs UB :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers.
- Les stations-services, les parcs de loisirs.

1.2 - Les limitations

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.1.

Dans les secteurs UB sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les installations classées pour l'environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère central 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.
- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

- La création de groupes de garages de plus de 2 unités sous réserve qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.
- Le stationnement de caravanes ou de mobile home, sous réserve qu'il se limite à une seule unité au total.

Dans les secteurs UBa, les seules installations et/ou constructions admises sont :

- Les équipements sportifs,
- Les constructions et installations liées aux sports.
- Les aires de stationnement.
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone UB, les nouvelles opérations doivent être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et privilégier la mixité des formes urbaines.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

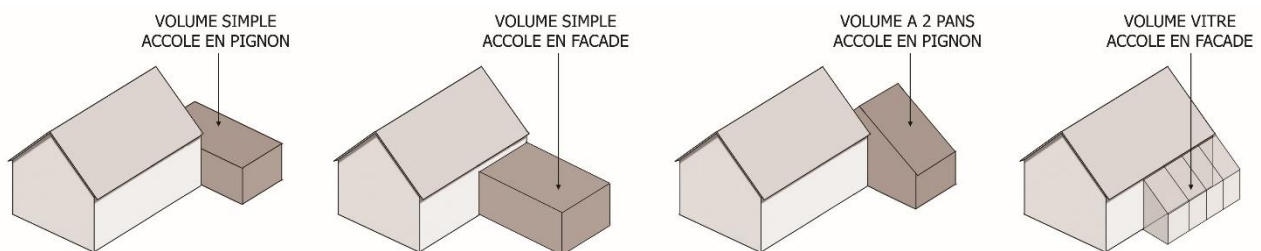
- limiter les terrassements pour plutôt s'adapter au terrain naturel,
- composer avec les constructions voisines existantes.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 30° et 50°, et/ou présenter une toiture terrasse avec un acrotère. En outre, pour les bâtiments annexes et les extensions, les toitures monopentes et avec une pente inférieure à 30° sont autorisées.



1.3 – L'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation,
- 80% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage de bureaux-commerces-artisanats.

En cas de projet mixte regroupant habitat et activités ou services, le calcul se basera sur une emprise de 80% de la superficie totale de la parcelle.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

1.4 – La hauteur :

La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée au Rez-de-chaussée+combles ou Rez-de-chaussée sans combles.

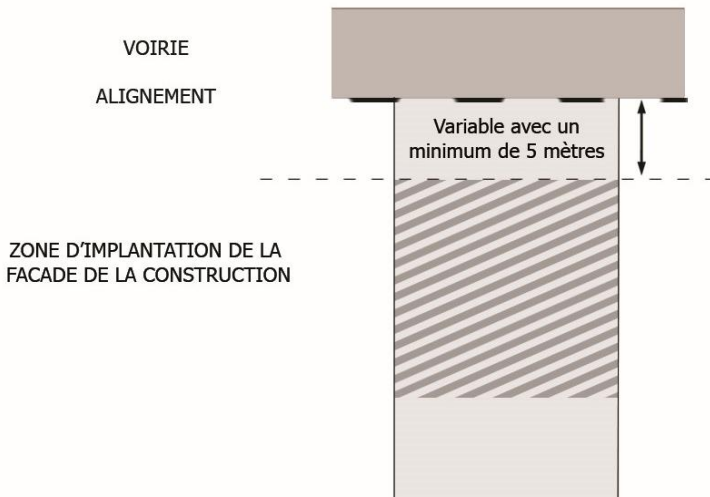
Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres en secteur UB et 10 mètres en secteur UBa.

1.5 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction, qui donne sur la rue, doit être édifiée avec un retrait au minimum de 5 mètres par rapport à l’alignement.

IMPLANTATION AVEC UN RETRAIT VARIABLE



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 le même recul que celui du bâtiment existant.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges du Rivot des Glennes

En outre, en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre à compter de l'axe de ce piétonnier.

1.6 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

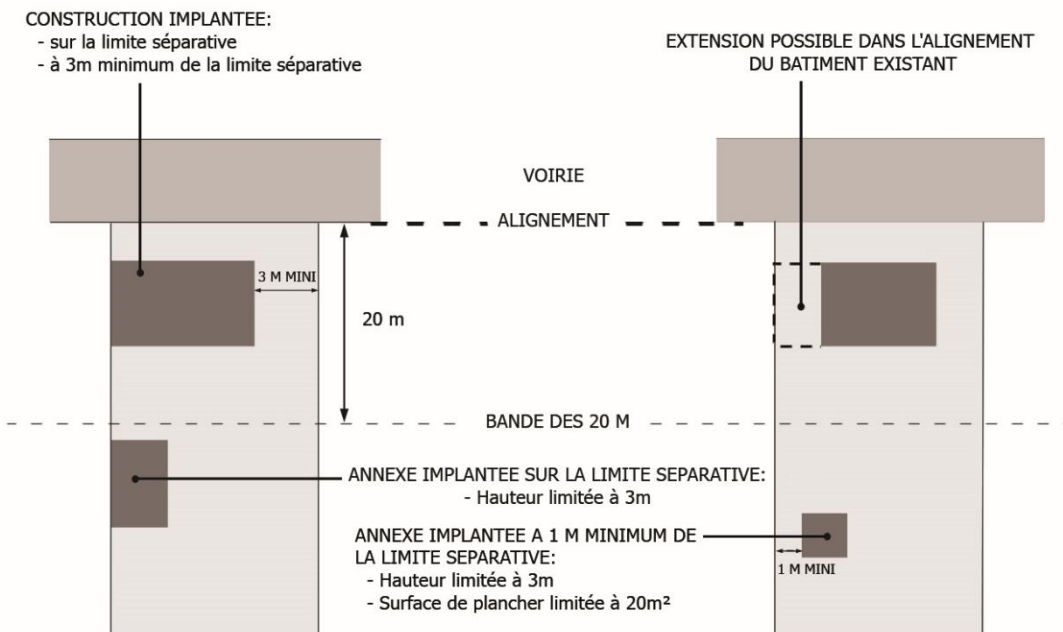
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques,
- à l'extérieur de cette profondeur de 20 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

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 le même recul que celui du bâtiment existant, et ne devra pas excéder la hauteur totale de 3 mètres, au-delà de la bande de 20 mètres.

En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.



b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique, le bois, les enduits, la tuile naturelle ou vernissée, l'ardoise et le verre. Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés.

Toutes les façades d'un bâtiment seront réalisées avec les mêmes matériaux, à l'exception des détails architecturaux qui échappent à cette règle.

Ces matériaux peuvent être peints dans des couleurs claires, blanc, ton pierre, beige ou gris.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel, (représente moins de 25% de la surface totale de toutes les façades) et ne nuise pas à la composition architecturale.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec l'une des constructions voisines.

Les vérandas, verrières, extensions en bois, car-ports ou abris de jardin en bois échappent à cette règle.

2.3 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,5 mètre, doivent être constituées :

- d'une haie vive, choisie parmi les essences locales et qui peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement,
- d'un grillage ou d'une clôture métallique de teinte vert foncé, gris foncé, noire ou l'aluminium naturel,
- de tout autre dispositif à claire-voie offrant au minimum 50% de vide, comportant ou non un mur-bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum réalisées avec le même matériau que la façade principale.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture. En limite de terrains agricoles, les clôtures doivent être perméables pour assurer la libre circulation des eaux pluviales et de la petite faune.

Dans tous les cas, la clôture n'est pas obligatoire.

2.6 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.7 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces imperméables ne peuvent excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon, dalle gazon ou prairie de fauche), plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes) ou cultivés sous forme de potagers ou de vergers.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

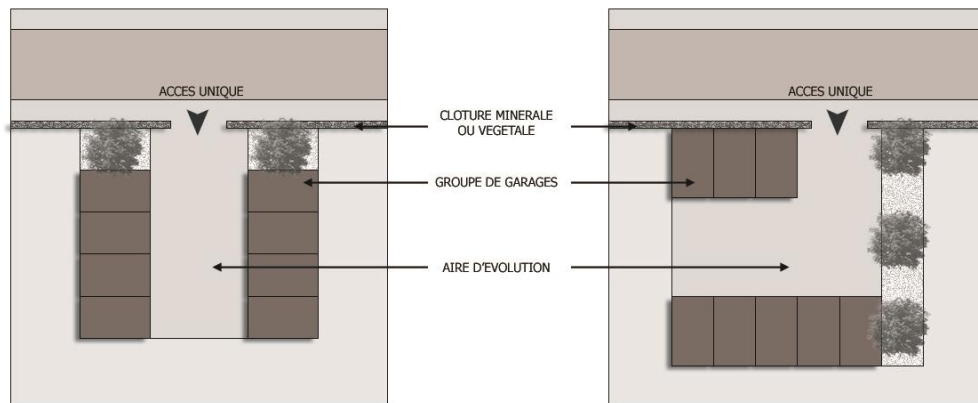
- Pour l'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour le bureau : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Pour l'artisanat : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Pour le commerce : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m² de surface de plancher.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

Les nouveaux parcs de stationnement doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans le respect de la norme en vigueur.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'un local pour les cycles non motorisés, de taille adaptée à la norme en vigueur.



III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les voies privées :

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres. Des aménagements dédiés au stockage des poubelles doivent être réalisés, en limite de domaine public, à partir de deux habitations desservis par le même accès privé.

Pour les voies publiques :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.

La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Ces impasses doivent de préférence être connectées à une liaison douce existante ou à créer.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès, pour les véhicules automobiles, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les logements, le pétitionnaire doit justifier d'un accès de 4 mètres minimum par habitation et d'une giration confortable pour la manœuvre des véhicules devant accéder à la parcelle.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté, que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, 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.

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé, en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article « 1.2 – Accès » et équipés d'un caniveau grille en limite du domaine privé.

Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent mettre en œuvre une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum.

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Si la parcelle n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et des chambres techniques doit être laissé en attente.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1AU

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation à court et moyen terme, insuffisamment ou non équipée, pouvant accueillir de l'habitat, et également des activités compatibles avec le caractère mixte de la zone.

La commune est concernée par :

- le risque existant lié aux inondations, par remontées de nappe et par ruissèlement,
 - le risque modéré lié à la sismicité,
 - le risque existant lié à des mouvements de terrain minier et aux cavités,
 - le risque important lié au retrait gonflement des argiles,
 - le risque modéré lié au radon,
 - le risque lié au transport de marchandises dangereuses.
 - les risques technologiques liés à la découverte d'engins résiduels de guerre,
 - les risques industriels liés à la présence de deux canalisations de matières dangereuses qui achemine du gaz.
- Pour tous ces risques, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 1.2.
Les caves et sous-sols sont également interdits.

1.2 - Les limitations

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, et que le projet est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, sont admis dans le cadre d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de cette OAP :

- les constructions et installations compatibles avec la vocation de la zone et érigées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale,
- les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les piscines,
- les clôtures.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone 1AU, les nouvelles opérations doivent être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et privilégier :

- la mixité des programmes de logements,
- la mixité des formes urbaines.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

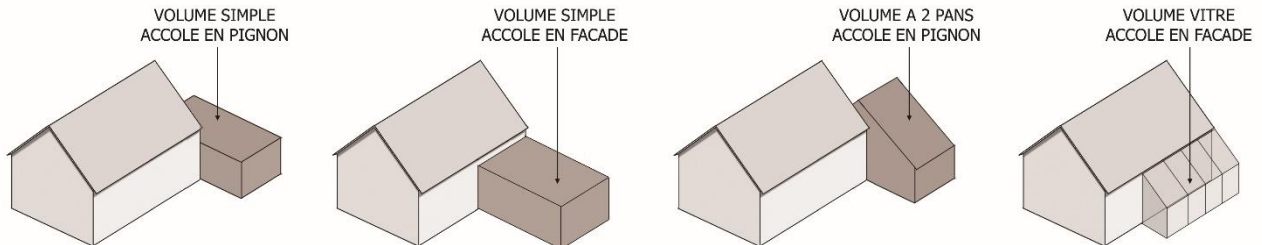
- limiter les terrassements pour plutôt s'adapter au terrain naturel,
- composer avec les constructions voisines existantes.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 30° et 50°, et/ou présenter une toiture terrasse avec un acrotère. En outre, pour les bâtiments annexes et les extensions, les toitures monopentes et avec une pente inférieure à 30° sont autorisées.



1.3 – L'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation,
- 80% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage de bureaux-commerces-artisanats.

En cas de projet mixte regroupant habitat et activités ou services, le calcul se basera sur une emprise de 80% de la superficie totale de la parcelle.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

1.4 – La hauteur :

La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée au R+1+combles ou R+1 sans combles.

Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres.

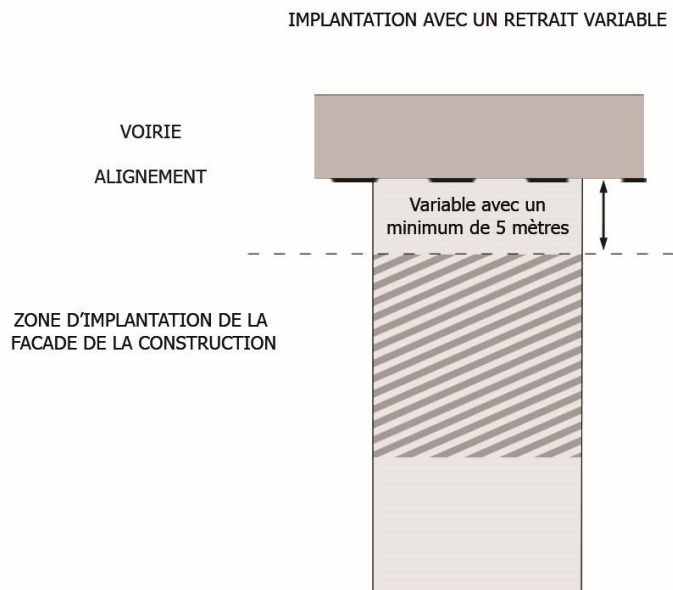
1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction, qui donne sur la rue, doit être édifiée avec un retrait au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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 le même recul que celui du bâtiment existant.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges du Riot des Glennes

En outre, en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre à compter de l'axe de ce piétonnier.



1.6 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

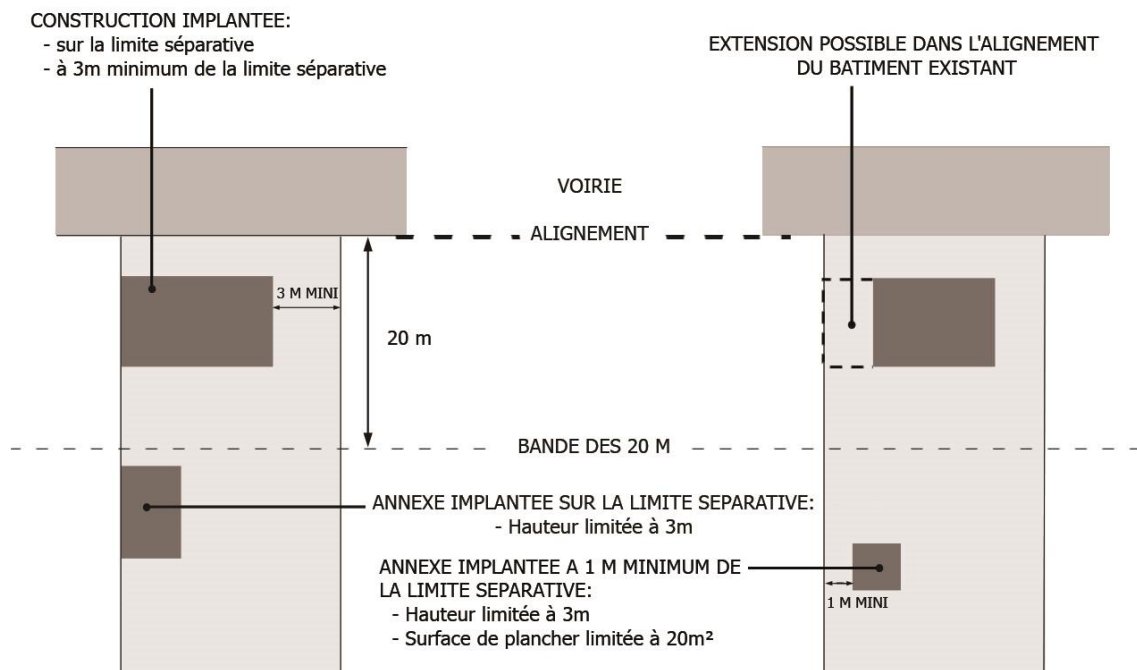
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques,
- à l'extérieur de cette profondeur de 20 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

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 le même recul que celui du bâtiment existant, et ne devra pas excéder la hauteur totale de 3 mètres, au-delà de la bande de 20 mètres.

En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres.



2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les édifices préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurer dans le respect des dispositions d'origine.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

a) La composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique, le bois, les enduits, la tuile naturelle ou vernissée, l'ardoise et le verre. Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés.

Toutes les façades d'un bâtiment seront réalisées avec les mêmes matériaux, à l'exception des détails architecturaux qui échappent à cette règle.

Ces matériaux peuvent être peints dans des couleurs claires, blanc, ton pierre, beige ou gris.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel, (représente moins de 25% de la surface totale de toutes les façades) et ne nuise pas à la composition architecturale.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec l'une des constructions voisines.

Les vérandas, verrières, extensions en bois, car-ports ou abris de jardin en bois échappent à cette règle.

2.3 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,5 mètre, doivent être constituées :

- d'une haie vive, choisie parmi les essences locales et qui peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement,
- d'un grillage ou d'une clôture métallique de teinte vert foncé, gris foncé, noire ou l'aluminium naturel,
- de tout autre dispositif à claire-voie offrant au minimum 50% de vide, comportant ou non un mur-bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum réalisées avec le même matériau que la façade principale.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture. En limite de terrains agricoles, les clôtures doivent être perméables pour assurer la libre circulation des eaux pluviales et de la petite faune.

Dans tous les cas, la clôture n'est pas obligatoire.

2.6 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.7 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces imperméables ne peuvent excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon, dalle gazon ou prairie de fauche), plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes) ou cultivés sous forme de potagers ou de vergers.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

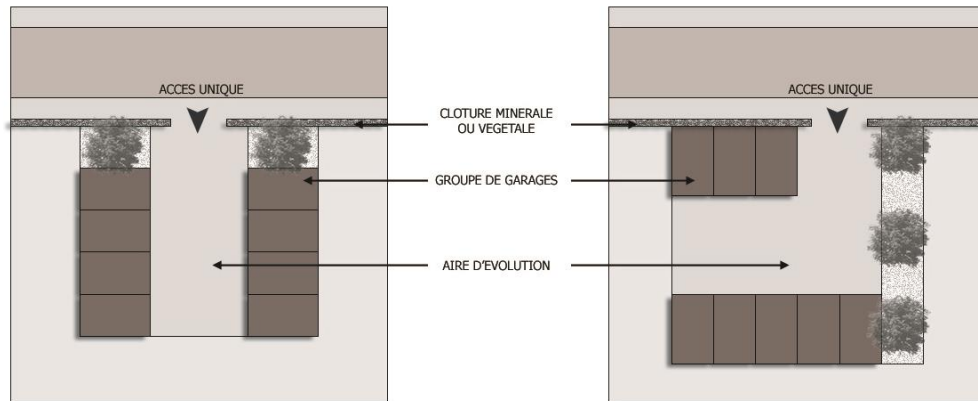
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

Les nouveaux parcs de stationnement doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans le respect de la norme en vigueur.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'un local pour les cycles non motorisés, de taille adaptée à la norme en vigueur.



III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les voies privées :

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres. Des aménagements dédiés au stockage des poubelles doivent être réalisés, en limite de domaine public, à partir de deux habitations desservis par le même accès privé.

Pour les voies publiques :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.

La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Ces impasses doivent de préférence être connectées à une liaison douce existante ou à créer.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès, pour les véhicules automobiles, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les logements, le pétitionnaire doit justifier d'un accès de 4 mètres minimum par habitation et d'une giration confortable pour la manœuvre des véhicules devant accéder à la parcelle.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté, que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, 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.

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé, en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article « 1.2 – Accès » et équipés d'un caniveau grille en limite du domaine privé.

Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent mettre en œuvre une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum.

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Si la parcelle n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et des chambres techniques doit être laissé en attente.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol nécessaires à l'activité agricole et l'amélioration du confort ou de la solidité de l'habitat isolé existant.

La commune est concernée par :

- le risque existant lié aux inondations, par remontées de nappe et par ruissèlement,
 - le risque modéré lié à la sismicité,
 - le risque existant lié à des mouvements de terrain minier et aux cavités,
 - le risque important lié au retrait gonflement des argiles,
 - le risque modéré lié au radon,
 - le risque lié au transport de marchandises dangereuses.
 - les risques technologiques liés à la découverte d'engins résiduels de guerre,
 - les risques industriels liés à la présence de deux canalisations de matières dangereuses qui achemine du gaz.
- Pour tous ces risques, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La zone A comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application des articles L151-19 et L151-23 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 auprès du Maire.

Il peut être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

La zone comprend :

- les secteurs A à destination de l'agriculture, avec quelques constructions isolées,
- un secteur de taille et de capacité d'accueil limités Ac, correspondant au cimetière.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdites dans les secteurs A, toutes les constructions ou installations non nécessaires à l'activité agricole.

Les caves et sous-sols sont également interdits.

Sont interdites dans le secteur Ac, toutes les constructions ou installations non nécessaires au cimetière.

1.2 - Les limitations

Dans les secteurs A, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :
 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles et à leurs annexes.
 - Les constructions à usage d'habitation, quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole et nécessitant la présence permanente de l'exploitant. Elles doivent être implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir aller au-delà de 170 m² de surface de plancher au total par construction.
 - Les abris de jardins, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher et que sa hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 3 mètres.

- Les constructions et installations complémentaires à l'activité agricole :
La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement à l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (confère article L311-1 du code Rural), comme les gîtes, les fermes auberges, la vente directe à la ferme ...
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L151-11 du code de l'Urbanisme).
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation (pièces de vie, sanitaires, piscines ...) ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir aller au-delà de 170 m² de surface de plancher au total par construction. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur du bâtiment existant, avant extension. Ces travaux de confortation peuvent également concerner la construction d'un seul bâtiment annexe, un seul garage ou car-port et un seul abri de jardin, liés à une habitation ou à une activité existante. La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et/ou ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutre et/ou végétalisées.

Les dispositions particulières qui s'appliquent aux éléments à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

A l'exception des démolitions autorisées à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément à protéger. Ces travaux doivent se faire dans le respect de la qualité patrimoniale de l'élément et/ou contribuer à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Les dispositions particulières qui s'appliquent aux éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

A l'exception des coupes et abattages autorisés à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à l'entretien et à la gestion courante des éléments à protéger. Ces travaux doivent se faire dans le respect de la qualité paysagère de l'élément et participer à la préservation, au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

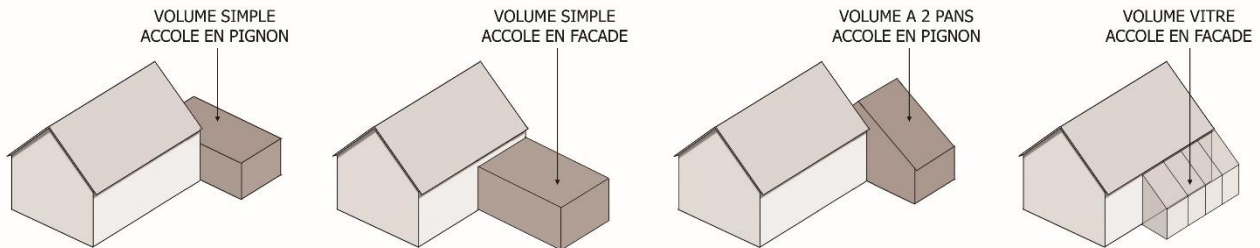
- limiter les terrassements pour plutôt s'adapter au terrain naturel,
- composer avec les constructions voisines existantes.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 30° et 50°, et/ou présenter une toiture terrasse avec un acrotère. En outre, pour les bâtiments agricoles, les annexes et les extensions, les toitures monopentes et avec une pente inférieure à 30° sont autorisées.



1.3 – L'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface totale de la parcelle concernée par le projet.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

1.4 – La hauteur :

La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée au rez-de-chaussée+combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres. Les silos peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.

1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques. Ce recul est porté à 15 m le long des voies départementales.

Il pourra être admis que les extensions de constructions implantées dans des marges de recul puissent être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.

1.6 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

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

Pour les extensions ou les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments existants, la construction peut être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher et que sa hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 3 mètres.

Les dépôts et les installations pouvant générer des nuisances visuelles, sonores ou olfactives doivent être implantés à plus de 15 mètres des zones urbaines ou des limites séparatives de parcelle occupée par une habitation, autre que le siège d'exploitation.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les édifices préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurer dans le respect des dispositions d'origine.

Les édifices préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurer dans le respect des dispositions d'origine.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

a) La composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique, le bois, les enduits, la tuile naturelle ou vernissée, l'ardoise et le verre. Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés.

Toutes les façades d'un bâtiment seront réalisées avec les mêmes matériaux, à l'exception des détails architecturaux qui échappent à cette règle.

Ces matériaux peuvent être peints dans des couleurs claires, blanc, ton pierre, beige ou gris.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel, (représente moins de 25% de la surface totale de toutes les façades) et ne nuise pas à la composition architecturale.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec l'une des constructions voisines.

Les vérandas, verrières, extensions en bois, car-ports ou abris de jardin en bois échappent à cette règle.

2.3 - Pour les constructions à usage d'activités agricoles

Les prescriptions du paragraphe 2.1 s'appliquent avec en outre :

- la possibilité de mettre en œuvre des matériaux contemporains à condition qu'ils restent mats :
 - Pour les murs : les bardages en bois sont fortement conseillés. Les enduits peints ou teintés dans la masse et les bardages métalliques seront de teintes : vert, rouge foncé, gris ou beige.
 - Pour les toitures : les matériaux présenteront un aspect identique aux murs ou proche de la tuile rouge, orangée ou noire.

2.4 - Pour la restauration des bâtiments traditionnels existants :

Pour la restauration de ces façades, les habitudes constructives locales doivent être respectées en privilégiant notamment :

- pour les baies, le maintien des proportions existantes ou leur élargissement,
- pour les maçonneries, la récupération de matériaux anciens ou à défaut l'emploi de matériaux neufs identiques aux existants (brique, plaquette, enduit ...), y compris dans le cas d'une isolation par l'extérieur, Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

2.5 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,5 mètre, doivent être constituées :

- d'une haie vive, choisie parmi les essences locales et qui peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement,
- d'un grillage ou d'une clôture métallique de teinte vert foncé, gris foncé, noire ou l'aluminium naturel,
- de tout autre dispositif à claire-voie offrant au minimum 50% de vide, comportant ou non un mur-bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum réalisées avec le même matériau que la façade principale.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture. En limite de terrains agricoles, les clôtures doivent être perméables pour assurer la libre circulation des eaux pluviales et de la petite faune. Dans tous les cas, la clôture n'est pas obligatoire.

2.6 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.7 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon, dalle gazon ou prairie de fauche), plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes) ou cultivés sous forme de potagers ou de vergers.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 - Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

En cas d'élargissement ou de création d'un accès, depuis la voie publique vers la zone A, la largeur minimum doit être de 5 mètres pour faciliter la manœuvre des engins agricoles.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des

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

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, 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. Pour l'activité agricole, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit en adéquation avec la nature du sol. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

Les annexes sanitaires présentent les différentes solutions applicables sur le territoire.

b) Eaux résiduelles des activités :

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

c) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public

d) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article « 1.2 – Accès » et équipés d'un caniveau grille en limite du domaine privé.

Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent mettre en œuvre une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum.

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Zone N

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité. Elles regroupent principalement les franges du Riot des Glennes et le boisement situé au Nord de la commune.

La commune est concernée par :

- le risque existant lié aux inondations, par remontées de nappe et par ruissèlement,
 - le risque modéré lié à la sismicité,
 - le risque existant lié à des mouvements de terrain minier et aux cavités,
 - le risque important lié au retrait gonflement des argiles,
 - le risque modéré lié au radon,
 - le risque lié au transport de marchandises dangereuses.
 - les risques technologiques liés à la découverte d'engins résiduels de guerre,
 - les risques industriels liés à la présence de deux canalisations de matières dangereuses qui achemine du gaz.
- Pour tous ces risques, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits toutes les nouvelles constructions, les exhaussements et les affouillements, à l'exception de celles et ceux reprises à l'article 1.2.

1.2 - Les limitations

Dans la zone N sont admis :

- les constructions ou installations liées aux réseaux de distribution, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux,
- les exhaussements et affouillements de sols, à condition qu'ils visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la restauration et valorisation écologique des espaces,
- les clôtures.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – La volumétrie

a) L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions autorisées doivent limiter les terrassements pour plutôt s'adapter au terrain naturel.

b) La volumétrie :

Les constructions autorisées doivent rester simples pour s'intégrer à l'environnement naturel des lieux.

c) La hauteur :

Les constructions autorisées doivent présenter une hauteur maximale de 4 mètres pour s'intégrer à l'environnement naturel des lieux.

1.2 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions et installations autorisées doit être édifiée avec un retrait minimum de :

- 15 mètres par rapport à l’alignement des routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l’alignement des autres voies publiques ou de la limite d’emprise des voies privées existantes ou à créer.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges du Riot des Glennes

1.3 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec l’environnement naturel des lieux.

2.2 - Pour les clôtures :

Les clôtures doivent être réalisées de manière traditionnelle avec des poteaux bois verticaux et des fils métalliques horizontaux. Elles peuvent être doublées d’une haie vive, choisie parmi les essences locales et qui peuvent s’inspirer de la liste annexée au présent règlement.

3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d’une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s’inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Article non réglementé.

III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile. Ils doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumis à l’avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie. Il peut également être refusé ou n’être accepté, que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

2 – Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

Les Arbustes :

AUBEPINE EPINEUSE	(Crataegus oxyacantha)
BOURDAINE	(Rhamnus frangula)
CHARME	(Carpinus betulus)
CHEVREFEUILLE DES HAIES	(Lonicera xylosteum)
CORNOUILLER MALE	(Cornus mas)
CORNOUILLER SANGUIN	(Cornus sanguinea)
EGLANTIER	(Rosa canina)
ERABLE CHAMPETRE	(Acer campestre)
FUSAIN D'EUROPE	(Euonymus europaeus)
GROSEILLIER A FLEUR	(Ribes sanguineum)
LILAS ANCIEN	(Syringa vulgaris)
NEFLIER	(Mespilus germanica)
NERPRUN PURGATIF	(Rhamnus cathartica)
NOISETIER	(Corylus avellana)
POIRIER SAUVAGE	(Pyrus communis)
POMMIER SAUVAGE	(Malus sylvestris)
SAULES	(Salix sp.)
SUREAU NOIR	(Sambucus nigra)
TROENE D'EUROPE	(Ligustrum vulgare)
VIORNE LANTANE/MANCIENNE	(Viburnum lantana)
VIORNE OBIER	(Viburnum opulus)

Les Arbres :

TILLEUL	(Tilia)
CHENE	(Quercus)
CHARME	(Carpinus)
HETRE	(Fagus sylvatica)
PEUPLIER	(Populus)
POIRIER	(Pyrus)
POMMIER	(Malus)
AUBEPINE	(Crataegus)
ROBINIER	(Robinia)
ERABLE CHAMPETRE	(Acer campestre)
AULNE	(Alnus)

Cette liste peut évoluer pour prendre en considération les évolutions climatiques et notamment les périodes de sécheresse, les températures élevées ...