



Département du Nord
Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre

COMMUNE DE MARPENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT
MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dossier d'approbation

AVRIL 2011

P.L.U approuvé par délibération du Conseil Municipal le	24 mars 2009
Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le	24 septembre 2010
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal	6 avril 2011
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal	25 février 2014

SOMMAIRE

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION
DES REGLEMENTS DE ZONE** **Page 4**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **Chapitre I** - **Zone U**, comprenant les secteurs UA, UAi, UB, UBi, UC et US **Page 8**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- **Chapitre II** - **Zone 1 AU** **Page 16**

- **Chapitre III** - **Zone 2 AU** **Page 22**

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES**

- **Chapitre IV** - **Zone A**, comprenant le secteur Ai **Page 25**

- **Chapitre V** - **Zone N**, comprenant les secteurs Nb, Ne, Nh et Ni **Page 31**

ANNEXE - LES ESSENCES LOCALES **Page 37**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES
ET
MODALITES D'APPLICATION
DES REGLEMENTS DE ZONES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de MARPENT.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles

1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, ce sont

- La **zone U**, zone urbaine mixte à vocation principal d'habitat. La zone U comprend quatre secteurs :
 - Un secteur UA, secteur du centre urbain ancien,
 - Un secteur UB, secteur d'extension urbaine dense,
 - Un secteur UC, secteur urbain de développement récent,
 - Un secteur US, secteur urbain des sports.

Cette zone comprend également des secteurs à risque d'inondation repérés sur le plan de zonage par un indice « i ».

2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, ce sont :

- **Zone 1 AU**, zone mixte d'urbanisation future à court terme, à vocation principale d'habitat,
- **Zone 2AU**, zone mixte d'urbanisation future à long terme.

3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, c'est une zone de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole. Cette zone comprend un secteur à risque d'inondation repéré au plan de zonage par un indice « i ».
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels. Les zones naturelles comprennent un secteur Nh, secteur naturel d'habitat, un secteur Nb de dépôt de boues de curage de la Sambre, ainsi qu'un secteur Ne d'équipements éducatifs et sportifs. Cette zone comprend un secteur à risque d'inondation repéré au plan de zonage par un indice « i ».

II – Les documents graphiques font apparaître

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 3) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les haies bocagères protégées au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

- 1) **Les règles et servitudes** définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 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.

2) Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir de l'habitat, des services et certains types d'activités.

La zone U comprend quatre secteurs :

- le secteur UA, secteur du centre urbain ancien,
- le secteur UB, secteur d'extension urbaine,
- le secteur UC, secteur urbain de développement récent,
- le secteur US, secteur urbain des sports.

Cette zone comprend également des secteurs à risque d'inondation. Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage par un indice « i ». Le plan de l'atlas des zones inondables délimite les différents aléas.

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

Patrimoine à protéger.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exécution de travaux et d'un permis de démolir.

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

ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature,
- Les parcs d'attraction permanents, les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 mètres, à l'exception de ceux rendus indispensables pour la réalisation des constructions ou installations autorisées au lieu de l'opération,
- Les carrières,
- Les campings,
- Les abris démontables ou transformables utilisés ou non pour l'habitation à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun, ainsi que les annexes de jardin (abris et serres).
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées pour ne pas aggraver le risque inondation.

ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après, des interdictions énumérées à l'article 1.

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

- Les constructions à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'elles produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les groupes de garages, avec un seul accès ou deux accès à sens unique.
- Les exhaussements ou affouillements des sols strictement nécessaires aux occupations et utilisations des sols admises.
- Le caravanage sous réserve d'une déclaration préalable d'autorisation de stationnement et d'un terrain équipé répondant aux normes sanitaires des aires d'accueil pour les gens du voyage.
- Les plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales.

Dans le secteur US, ne sont admises que les constructions et installations de sports.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation :

- Dans les secteurs d'aléa fort ou très fort : seules les extensions limitées à 10 m² nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.
- Dans les secteurs d'aléas moyen (0,5<H<1 m) ou faible (H<0,5 m),
 - o dans les parties non urbanisées : seules les extensions limitées à 20 m² de bâtiments existants sous réserve de la mise en sécurité de l'extension, par rehausse. En sus, des extensions limitées à 10 m² nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.
 - o Dans les parties urbanisées : les dents creuses peuvent admettre de nouvelles constructions sous réserve d'être placées en sécurité et limitées en emprise (20 % de la surface de l'unité foncière). Si la limite de 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² (20 m² d'extension + 10 m² pour la sécurité et l'habitabilité. Cette extension devra également faire l'objet d'une mise en sécurité.

Pour être placées en sécurité, les constructions devront avoir leur premier plancher, 20 cm au dessus de la cote maximale atteinte par l'eau.

ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la circulation des personnes à mobilité réduite et du ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

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

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

2 – Voirie

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

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

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (Notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Les voies en impasse doivent être prévues de telle façon, qu'elles pourront être prolongées sans destruction de bâtiments.

ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau. Ce branchement doit être conforme avec la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités (eaux usées non domestiques)

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives et qualitatives), réglementaires.

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

c) Eaux pluviales

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (technique alternatives), selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

4 – Collecte des déchets urbains

Toute construction doit disposer sur sa parcelle et en bordure de voie d'un abri ou d'un espace pour y stocker les containers poubelles.

Pour les immeubles collectifs, cette aire de stockage devra être proportionnée au nombre de logements. Si l'immeuble comporte plus de trois logements, le local poubelles est obligatoire.

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m², pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel.

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans **les secteurs UA et UB**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. En cas de recul, le recul minimum est de 3 mètres.

Dans le **secteur UC**, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Le recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies départementales est de 5 mètres.

Un recul de 7 mètres minimum est obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter les règles définies en matière de recul, dans le respect de la sécurité et de la visibilité routière.

ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Pour les annexes de jardin (abris, serre), une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres au faitage.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, doit toujours être ménagée une distance d'au moins 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Les annexes à une habitation ne sont pas concernées par cette règle.

ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UA et UB, la hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, sans excéder 10 mètres à l'égout des toitures. (R+2+combles).

Dans le secteur UC, la hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, sans excéder 7 mètres à l'égout des toitures. (R+1+combles).

La hauteur des bâtiments à usage d'activités ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

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

Le permis de construire ou les autorisations diverses peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 constructions doivent respecter l'harmonie de l'environnement urbain et naturel.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Clôtures :

L'unité et l'harmonie doivent être recherchée, tant dans le choix des matériaux que dans la hauteur.

Les clôtures en matériaux précaires sont interdites de même que celles édifiées avec des matériaux à nu à être destinés à être recouverts sauf s'il s'agit d'un béton coloré et s'intégrant dans le paysage environnant.

Les clôtures en plaques de béton pleines sont interdites en limites de la voie.

En façade sur rue, la hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 2 mètres dans le secteur UA.
- 1,5 mètre dans le secteur UB.
- 1,2 mètre dans le secteur UC.

Des clôtures sur rue d'une plus grande hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions sur le terrain considéré.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation :

Les clôtures pleines ou les haies faisant obstacles totalement ou partiellement au libre écoulement des eaux sont à proscrire.

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

Des adaptations aux règles sont également possibles pour les bâtiments publics ou parapublics à usage social ou scolaire, en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dans les secteurs UA et UB, pour les constructions neuves à usage d'habitation, il sera exigé une place par logement.

Dans le secteur UC, pour les constructions neuves à usage d'habitation, il sera exigé deux places par logement.

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

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

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

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

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les essences locales doivent être privilégiées.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, des espaces verts commun (d'un seul tenant ou non) doivent être aménagés sur la base de 2 m² par lot ou logement.

L'arrachage des haies identifiées sur le plan de zonage est interdit sans autorisation de la Commune. (Article L.123-1 7°).

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les coefficients d'occupation des sols autorisés sont :

- Secteur UA : 0,8.
- Secteur UB : 0,5.
- Secteur UC : 0,4.

Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Le C.O.S ne s'applique pas en cas de modification ou de reconstruction d'un bâtiment existant pour peu que le projet respecte les conditions de sa bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère.

Le C.O.S ne s'applique pas aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, administratif, culturel, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements d'infrastructure.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- Les éoliennes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,

ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération sont assurés conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'opérations groupées,
- Dans le cadre d'opération d'ensemble d'habitat, les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non sont admises dans la mesure où elles sont satisfaites à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsistera plus dans le voisinage de risque pour la sécurité ou de nuisances,
- Les bâtiments annexes et les garages à condition qu'ils soient liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- les groupes de garages, avec un seul accès ou deux accès à sens unique.
- Les plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la circulation des personnes à mobilité réduite et du ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

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

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

2 – Voirie

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

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Les voies en impasse doivent être prévues de telle façon, qu'elles pourront être prolongées sans destruction de bâtiments. »

ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de

répondre aux normes de rejet (quantitatives et qualitatives) réglementaires.

c) Eaux pluviales

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (technique alternatives), selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

4 – Collecte des déchets urbains

Toute construction doit disposer sur sa parcelle et en bordure de voie d'un abri ou d'un espace pour y stocker les containers poubelles.

Pour les immeubles collectifs, cette aire de stockage devra être proportionnée au nombre de logements. Si l'immeuble comporte plus de trois logements, le local poubelles est obligatoire.

ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. En cas de recul, le recul minimum est de 3 mètres.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter les règles définies en matière de recul, dans le respect de la sécurité et de la visibilité routière.

ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Pour les annexes de jardin (abris, serre), une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres au faitage.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée plus combles, sans excéder 7 mètres à l'égout du toit.

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

Le permis de construire ou les autorisations diverses peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 constructions doivent respecter l'harmonie de l'environnement urbain et naturel.

Sont interdits :

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

a) Toitures

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les pentes des toitures des annexes ne sont pas réglementées.

Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites sauf intégration dans une composition architecturale d'ensemble ou s'il s'agit d'annexes, d'extensions ou d'équipements d'infrastructure, traités en harmonie avec l'architecture locale, ou de toitures végétalisées.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans la gamme du rouge orangé au rouge bruni ou d'ardoise naturelle de teinte uniforme dans la gamme des gris sombre au noir bleuté, ou de tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage

similaire. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Toutefois sont autorisées les toitures ne respectant pas les règles générales d'inclinaison à condition qu'elles comportent des dispositifs destinés aux économies d'énergie (comme par exemple capteurs solaires), ou qu'elles couvrent un bâtiment affirmant un parti de création et d'innovation architecturale.

b) Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Des clôtures d'une plus grande hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions sur le terrain considéré.

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

Des adaptations aux règles sont également possibles pour les bâtiments publics ou parapublics à usage social ou scolaire, en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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

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

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

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs aidés, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les essences locales doivent être privilégiées.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

Dans le cadre d'opération d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, un espace vert commun doit être aménagé sur la base de 2 m² par lot ou logement.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,65.

Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Le C.O.S ne s'applique pas aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, administratif, culturel, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme.

Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du document d'urbanisme.

ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02, y compris les dépôts de toute nature.

ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les clôtures.

ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE 2 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

ARTICLE 2 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

Cette zone comprend un secteur à risque d'inondation. Ce secteur est identifié sur le plan de zonage par un indice « i ». Le plan de l'atlas des zones inondables délimite les différents aléas.

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

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 et respect du règlement du PERI pour les secteurs concernés :

Sont autorisées, sous réserve des conditions ci-après :

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
 - La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
 - Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural :
 - Les centres équestres, hors activités de spectacle,
 - Les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
 - Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité,
 - Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
 - Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.
- Les éoliennes.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou nécessaires à l'activité agricole (marres pour irrigation...).
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle destination soit : à usage d'habitation, à usage d'hébergement (chambre d'hôte, gîte rural, chambre d'étudiant...), à usage d'activité d'accueil ou de loisirs. Le changement de destination ne devra pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Les plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation :

- Dans les secteurs d'aléa fort ou très fort : seules les extensions limitées à 10 m² nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.
- Dans les secteurs d'aléas moyen (0,5<H<1 m) ou faible (H<0,5 m),
 - dans les parties non urbanisées : seules les extensions limitées à 20 m² de bâtiments existants sous réserve de la mise en sécurité de l'extension, par rehausse. En sus, des extensions limitées à 10 m² nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.
 - Dans les parties urbanisées : les dents creuses peuvent admettre de nouvelles constructions sous réserve d'être placées en sécurité et limitées en emprise (20 % de la surface de l'unité foncière). Si la limite de 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² (20 m² d'extension + 10 m² pour la sécurité et l'habitabilité. Cette extension devra également faire l'objet d'une mise en sécurité.

Pour être placées en sécurité, les constructions devront avoir leur premier plancher, 20 cm au dessus de la cote maximale atteinte par l'eau.

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de minimum 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La largeur des voies ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

Les forages sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserves du respect de la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduares des activités

L'évacuation des eaux résiduares et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives et qualitatives) réglementaires.

c) Eaux pluviales

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (technique alternatives), selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m², pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel.

ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 20 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.

Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprises des voies publiques.

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

Le recul minimal des constructions, hors de la zone agglomérée, par rapport à l'axe des routes départementales, est fixé à 25 mètres pour les routes de première et deuxième catégories et à 6 mètres pour les routes de troisième catégorie.

Un recul de 7 mètres minimum est obligatoire par rapport aux berges des cours d'eau.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les dépôts, installations diverses et les bâtiments d'élevage doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces reculs.

ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

La distance entre deux bâtiments peut être modulée pour des contraintes techniques.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau aménageable sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

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

Le permis de construire ou les autorisations diverses peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.

Sont interdits :

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

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation :

Les clôtures pleines ou les haies faisant obstacles totalement ou partiellement au libre écoulement des eaux sont à proscrire.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les plantations existantes sont à maintenir ou à remplacer.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les essences locales doivent être privilégiées.

L'arrachage des haies identifiées sur le plan de zonage est interdit sans autorisation de la Commune. (Article L.123-1 7°).

Elles peuvent être arrachées ou détruites (sous réserve d'une replantation à l'identique) dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle,
- création d'un bâtiment agricole ou d'une construction à usage d'habitation,
- réorganisation parcellaire.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Cette zone comporte un secteur Nh, d'habitat isolé, ainsi qu'un secteur Ne d'équipements éducatifs et sportifs.

Cette zone comprend un secteur Nb, destiné aux dépôts de boues de curage de la Sambre.

Cette zone comprend également un secteur à risque d'inondation. Ce secteur est identifié sur le plan de zonage par un indice « i ». Le plan de l'atlas des zones inondables délimite les différents aléas.

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

Patrimoine à protéger.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exécution de travaux et d'un permis de démolir.

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

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits : Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02.

Pour des raisons paysagères, les antennes relais de téléphone mobile sont interdites

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées sous réserve des conditions ci-après et du respect du règlement du PERI pour les secteurs concernés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les dépôts.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières.
- Les plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales.

Dans le secteur Nh, ne sont admises que :

- L'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes, dans la limite de 25 % de l'emprise existante, à la date d'approbation du P.L.U.

Dans le secteur Nb, ne sont admises que :

- Les aménagements nécessaires aux dépôts de boues.

Dans le secteur Ne, ne sont admises que :

- Les équipements publics, notamment éducatifs et sportifs.
- Les constructions et aménagements nécessaires à la gestion et au fonctionnement de ces équipements.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation :

- Dans les secteurs d'aléa fort ou très fort : seules les extensions limitées à 10 m² nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.
- Dans les secteurs d'aléas moyen (0,5<H<1 m) ou faible (H<0,5 m),
 - o dans les parties non urbanisées : seules les extensions limitées à 20 m² de bâtiments existants sous réserve de la mise en sécurité de l'extension, par rehausse. En sus, des extensions limitées à 10 m² nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.
 - o Dans les parties urbanisées : les dents creuses peuvent admettre de nouvelles constructions sous réserve d'être placées en sécurité et limitées en emprise (20 % de la surface de l'unité foncière). Si la limite de 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² (20 m² d'extension + 10 m² pour la sécurité et l'habitabilité. Cette extension devra également faire l'objet d'une mise en sécurité.

Pour être placées en sécurité, les constructions devront avoir leur premier plancher, 20 cm au dessus de la cote maximale atteinte par l'eau.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

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

Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

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

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

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines dans le collecteur public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseaux d'assainissement public, il est obligatoire d'installer un assainissement non collectif qui soit conforme à la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au collecteur public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par la collectivité compétente ainsi qu'à l'installation d'un prétraitement conforme à la réglementation afin de répondre aux normes de rejet (quantitatives et qualitatives) réglementaires.

c) Eaux pluviales

Tout rejet en milieu nature direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (technique alternatives), selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la loi sur l'eau). En cas d'impossibilité technique, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions techniques de la collectivité compétente devront être respectées.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m², pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel.

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Le recul minimal des constructions, hors de la zone agglomérée, par rapport à l'axe des routes départementales, est fixé à 25 mètres pour les routes de première et deuxième catégories et à 6 mètres pour les routes de troisième catégorie.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres des berges des cours d'eau.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est possible. Dans le cas contraire, le recul minimum obligatoire est de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh :

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

La hauteur de toutes les constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

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

Le permis de construire ou les autorisations diverses peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.

Sont interdits :

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

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation :

Les clôtures pleines ou les haies faisant obstacles totalement ou partiellement au libre écoulement des eaux sont à proscrire.

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

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les clôtures végétales devront être composées de préférence d'essences locales.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

L'arrachage des haies identifiées au plan de zonage, est interdit sans autorisation de la Commune. (Article L.123-1 7°).

Elles peuvent être arrachées ou détruites (sous réserve d'une replantation à l'identique) dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle,
- création d'un bâtiment agricole ou d'une construction à usage d'habitation,
- réorganisation parcellaire.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ANNEXE

LES ESSENCES LOCALES

Liste non exhaustive

Haies arbustives :

- Prunellier – Prunus spinosa
- Viorne obier – Viburnum opulus
- Viorne Mancienne – Viburnum lantana
- Noisetier – Corylus avellana
- Cornouiller mâle ou sanguin – Cornus mas ou sanguinea
- Bourdaine – Frangula alnus
- Eglantier – Rosa arvensis
- Fusain d'Europe – Eonymus europaeus
- Houx – Ilex aquifolium
- Troène d'Europe – Ligustrum vulgare

Arbres hautes-tiges :

- Frêne commun – Fraxinus excelsior
- Erable champêtre – Acer campestre
- Erable sycomore – Acer pseudoplatanus
- Chêne pédonculé – Quercus robur
- Chêne sessile – Quercus petraea
- Peuplier tremble – Populus tremula
- Merisier – Prunus avium
- Aulne glutineux – Alnus glutinosa
- Bouleau verruqueux – Betula pendula ou verrucosa
- Noyer commun – Juglans regia
- Saule blanc – Salix alba
- Tilleul à petites feuilles – Tilia cordata
- Tilleul à grandes feuilles – Tilia platyphyllos

Arbres pouvant être à la fois conduits en haute-tige et en haies arbustives :

- Hêtre – Fraxus sylvatica
- Charme – Carpinus betulus
- Saule marsault – Salix caprea
- Saule des vanniers – Salix viminalis