Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le 27/02/2025
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

Communauté de communes PÉVÈLE CAREMBAULT

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DELIBERATION CC_2025_005

OBJET :

COMMISSION 1 – MOBILITE – AMENAGEMENT – ADS

PLUI

PLU Cobrieux - Mise à disposition de la modification simplifiée

Présents au vote de la délibération :

Titulaires et suppléants présents : 38
Procurations : 11

Nombre de votants : 49

L'an deux mille vingt cinq, le vingt quatre février à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 18 février 2025, conformément à la loi.

Présents :
Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, Guy SCHRYVE, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Frédéric MINET, Anne WAUQUIER, Régis BUE, Thierry DEPOORTERE, Vinciane FABER, Paul DHALLEWYN, Christian DEVAUX, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Carine GAU, Michel PIQUET, Gilda GRIVON, Valérie NEIRYNCK, José DUHAMEL, Guillaume FLUET, Alain DUCHESNE, Alain BOS, Jean-Luc LEFEBVRE

Ont donné pouvoir :
Cathy POIDEVIN, procuration à Ludovic ROHART
Olivier VERCRUYSSE, procuration à Jean-Luc LEFEBVRE
Marion DUBOIS, procuration à Benjamin DUMORTIER
Isabelle LEMOINE, procuration à Bernadette SION
Marcel PROCUREUR, procuration à Thierry DEPOORTERE
François-Hubert DESCAMPS, procuration à Michel DUPONT
Anne-Sabine PLAYS, procuration à Bernard CHOCRAUX
Frédéric SZYMCZAK, procuration à Michel PIQUET
Thierry LAZARO, procuration à Luc FOUTRY
Luc MONNET, procuration à Joëlle DUPRIEZ
Michel MAILLARD, procuration à Vinciane FABER

Absents excusés :
Thierry BRIDAULT, Coralie SEILLIER, Didier WIBAUX

Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le 27/02/2025
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 24 février 2025

Délibération CC_2025_005

COMMISSION 1 – MOBILITE – AMENAGEMENT – ADS

PLUI

PLU Cobrieux - Mise à disposition de la modification simplifiée

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L.153-48, R.153-20 à R.153-21 du Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Cobrieux, approuvé par le conseil municipal le 9 juillet 2009, modifié le 22/09/11, modifié le 13/12/12, modifié le 02/05/13, modifié le 30/01/14, modifié le 06/01/15, modifié le 10/03/16 et modifié le 27/10/2018,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) à la Communauté de communes Pévèle Carembault au 1er juillet 2021,

Vu l'Arrêté du Conseil Communautaire de Pévèle Carembault, du 4 avril 2024, prescrivant la modification simplifiée du PLU de Cobrieux,

Vu l'avis de la MRAe n°GARANCE 2024-8313, du 22 novembre 2024, dispensant la modification simplifiée du PLU de Cobrieux d'évaluation environnementale,

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA),

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet des modifications du PLU a été notifié au préfet ainsi qu'aux PPA (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme) avant sa mise à disposition du public ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Considérant que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet des modifications, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les PPA seront mis à disposition du public pendant un mois, du 3 mars 2025 au 3 avril 2025 inclus, afin de lui permettre de formuler ses observations ;CONSIDÉRANT les modalités de mise à disposition du projet de la modification simplifiée pendant cette période :

- Le dossier de modification simplifiée ainsi qu'un registre d'observations seront mis à disposition du public du 3 mars 2025 au 3 avril 2025 inclus : en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels et dans les locaux de Pévèle Carembault – 47 Avenue du Générale de Gaulle – 59710 Pont-à-Marcq.

- Le dossier mis à disposition du public ainsi qu'un registre dématérialisé seront consultables sur le site internet de Pévèle Carembault.

- Les éventuelles contributions pourront être envoyées à l'adresse mail : miseadispositioncobrieux@pevelecarembault.fr

- Toute observation peut également être adressée par écrit à Monsieur le Président de Pévèle Carembault – Pôle Aménagement du territoire et mobilité – 47 Avenue du Général de Gaulle - 59710 Pont-à-Marcq.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le 27/02/2025
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 4 février 2025

La présente délibération est conçue pour définir les modalités de mise à disposition du public, de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cobrieux.

Elle sera affichée au moins huit jours avant et pendant toute la durée de la mise à disposition du public en Mairie de Cobrieux, et au siège de la Communauté de communes Pévèle Carembault à Pont-à-Marcq.

Un avis, précisant l'objet de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, les lieux et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département, huit jours au moins avant la mise à disposition du public.

La mise à disposition du public aura lieu pendant un mois, du 3 mars 2025 au 3 avril 2025 inclus.

Les modalités de mise à disposition du projet de la modification simplifiée pendant cette période seront :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée ainsi que d'un registre d'observations du 3 mars 2025 au 3 avril 2025 inclus : en mairie de Cobrieux, 38 Grand-Rue, aux jours et heures d'ouverture habituels et dans les locaux de Pévèle Carembault – 47 Avenue du Générale de Gaulle – 59710 Pont-à-Marcq aux jours et heures d'ouverture habituels.
- Mise à disposition du dossier ainsi que d'un recueil des contributions sur le site internet de Pévèle Carembault.
- Les éventuelles contributions pourront être envoyées à l'adresse mail : miseadispositioncobrieux@pevelecarembault.fr
- Toute observation peut également être adressée par écrit à Monsieur le Président de Pévèle Carembault – Pôle Aménagement du territoire et mobilité – 47 Avenue du Général de Gaulle - 59710 Pont-à-Marcq.

Tout renseignement utile sur le déroulement de la mise à disposition peut être obtenu auprès de Monsieur BOHIN Antoine – au siège de la Communauté de Communes Pévèle Carembault.

A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée du PLU de Cobrieux, éventuellement ajusté pour tenir compte des avis et des observations du public, sera soumis au Conseil Communautaire pour approbation.

Ouï l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

DECIDE (par 49 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 49 VOTANTS) :

- ***D'approuver les modalités d'organisation et de participation de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Cobrieux***.

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance,

Valérie NEIRYNCK

Signé électroniquement par : Valérie NEIRYNCK
Date de signature : 25/02/2025
Qualité : SECRETAIRE DE SEANCE

Le Président,

Luc FOUREZ

Signé électroniquement par : Luc FOUREZ
Date de signature : 26/02/2025
Qualité : PRESIDENT

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE AR

Arrêté n° ADMG_2024_011 portant le lancement de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Cobrieux

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Cobrieux, approuvé par le conseil municipal le 9 juillet 2009, modifié le 22/09/11, modifié le 13/12/12, modifié le 02/05/13, modifié le 30/01/14, modifié le 06/01/15, modifié le 10/03/16 et modifié le 27/10/2018,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) à la Communauté de communes Pévèle Carembault au 1er juillet 2021,

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification simplifiée du PLU pour le motif suivant :

- Modification de du règlement écrit et ses annexes.

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ;

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

• Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

• Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

• Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

• Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;

• Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.153-45, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

• Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

• Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

• Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet des modifications du PLU sera notifié au préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme) avant sa mise à disposition du public ;

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE AR

CONSIDERANT que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet des modifications, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations ;

CONSIDERANT les modalités de mise à disposition du projet de la modification simplifiée :

- Le dossier de modification simplifiée ainsi qu'un registre d'observations seront mis à disposition du public en mairie, pendant une durée d'un mois minimum, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie et des locaux de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle,
- Le dossier mis à disposition du public sera consultable sur le site internet de Pévèle Carembault.

CONSIDERANT qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le Conseil Communautaire de Pévèle Carembault, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRÊTE

Article 1 : Une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Cobrieux a été engagée en application des dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Cobrieux portera sur des modifications du règlement écrit et ses annexes.

Article 3 : Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Cobrieux sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition.

Article 4 : Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée seront respectées.

Article 5 : A l'issue de sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Cobrieux, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public, sera adopté par délibération motivée du Conseil Communautaire de Pévèle Carembault.

Article 6 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Cobrieux et au siège de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle durant un délai d'un mois – la mention de cet affichage sera publiée dans deux journaux régionaux.

Article 7 : Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le préfet du Nord ;

- M. le Maire de Cobrieux.

Benjamin DUMORTIER,

Vice-président en charge de

l'aménagement du territoire,

Pévèle Carembault

Signé électroniquement par : Benjamin DUMORTIER
Date de signature : 04/04/2024
Qualité : VP PLUi DIA

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

S²LO
HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Pevele-Carembault | CCPC
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**ADMG_2024_011**
Objet :	**Arrêté portant le lancement de la modification simplifiée du P.L.U de Cobrieux**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-04-04 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1 - Documents d urbanisme
Identifiant unique :	059-200041960-20240404-ADMG_2024_011-AR
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200041960-20240404-ADMG_2024_011-AR-1-1_0.xml	text/xml	906 o
Document principal (Acte réglementaire) Nom original : Arr__t__ de lancement de modification simplifi__e _ PLU Cobrieux.pdf Nom métier : 99_AR-059-200041960-20240404-ADMG_2024_011-AR-1-1_1.pdf	application/pdf	128.2 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'etre postee	5 avril 2024 à 14h09min22s	Dépôt dans un état d'attente
Posté	5 avril 2024 à 14h26min46s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Antoine
En attente de transmission	5 avril 2024 à 14h26min49s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	5 avril 2024 à 14h26min52s	Transmis au MI
Acquittement reçu	5 avril 2024 à 14h27min06s	Reçu par le MI le 2024-04-05

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COBRIEUX

Modification simplifiée

Notice explicative

Janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 24/02/2025

Le président :

COMMUNAUTE DE COMMUNES ★ PÉVÈLE CAREMBAULT ★

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Sommaire

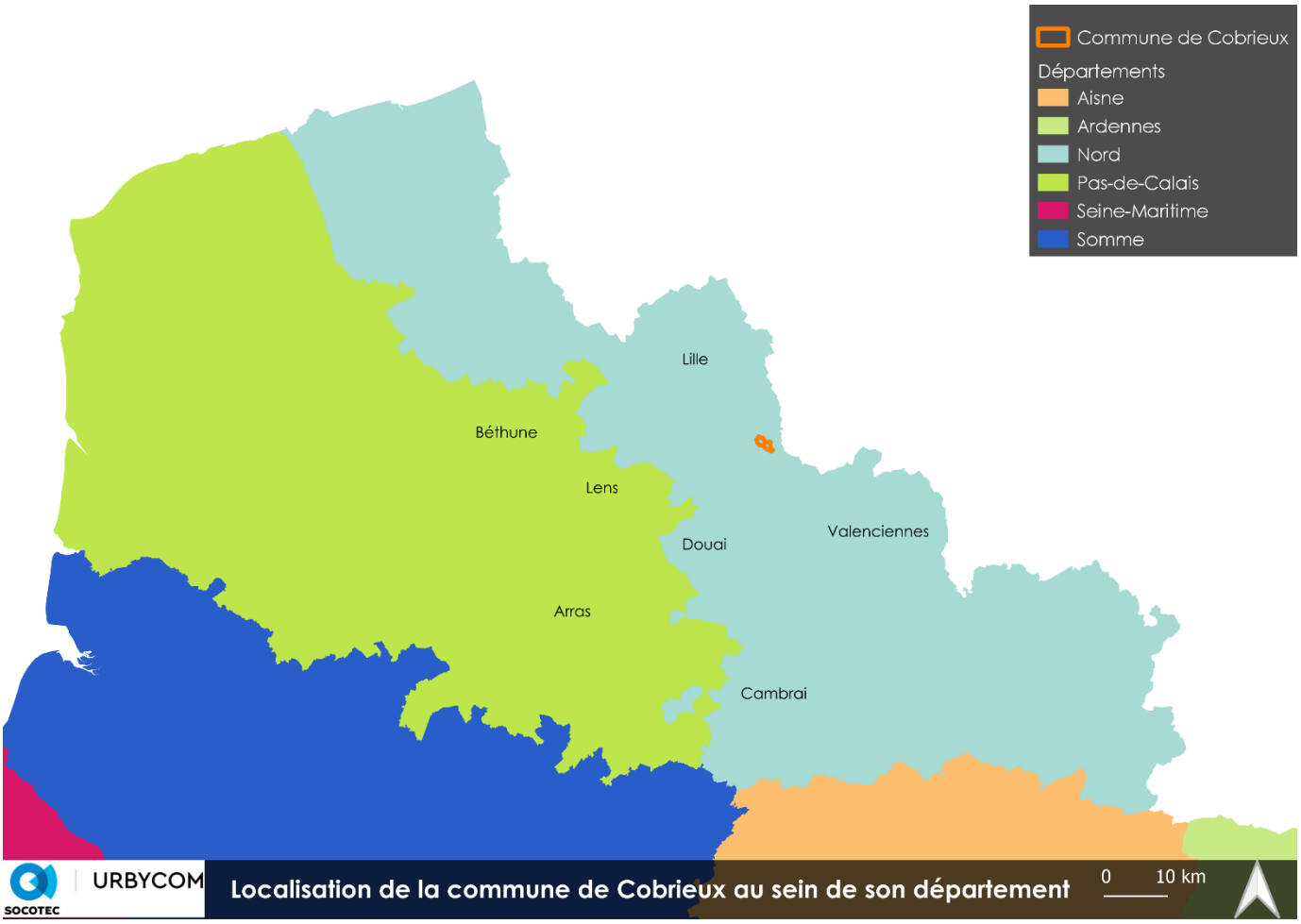
Table des matières

Sommaire 2
Préambule 3
I. Présentation de la procédure de modification simplifiée 5
1. Des modifications permises par la procédure de modification simplifiée 5
2. Déroulement de la procédure 6
II. Objet de la procédure : Modification du règlement écrit 8
1. Modification de la règle concernant les clôtures en zone U 8
2. Modification de la règle concernant les toitures en zone U 9
3. Modification de la règle concernant l'aspect des clôtures en zone U 11
III. Absences d'atteintes aux orientations du Projetd'Aménagement et de Développement Durable 12
IV. Compatibilité avec les documents supra-communaux 15
1. Le SCoT de Lille Métropole 15
2. Le SRADDET 16
V. Impact environnemental des modifications 17
VI. Conclusion 17

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Préambule

La commune de Cobrieux se situe dans le département du Nord. Elle comptait 544 habitants en 2021 selon les dernières données de l'INSEE. Son territoire s'étend sur une superficie de 2,84 km², soit une densité de 192 habitants par km².

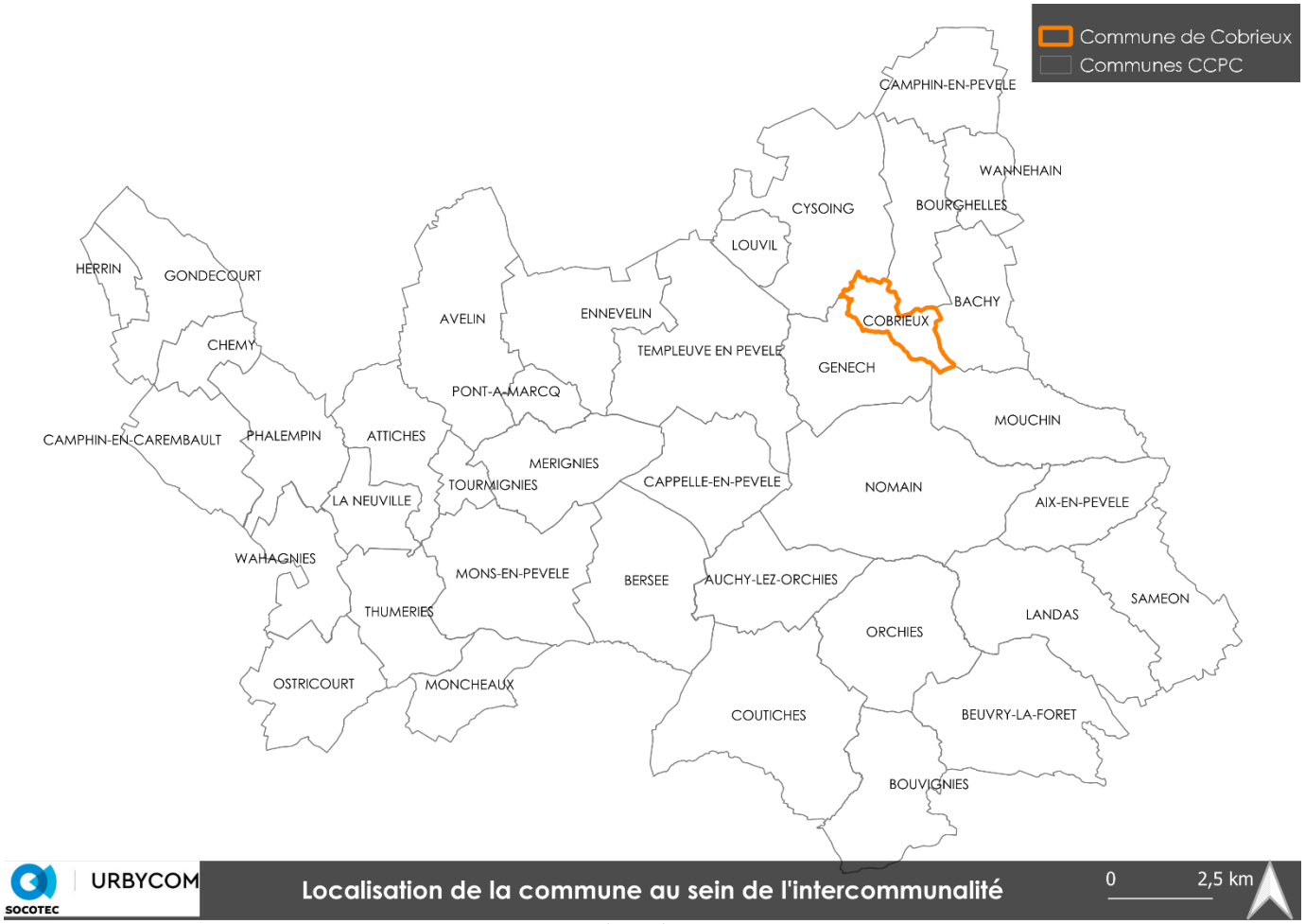


Source : Cartographie Urbycom

Le territoire est limitrophe des communes de Cysoing, Bourghelles, Bachy, Mouchin et Genech situées au sein de la même intercommunalité. Cobrieux est membre de la Communauté de Communes du Pévèle Carembault, qui regroupe 38 communes et 97 129 habitants.

La commune de Cobrieux dispose d'un PLU, approuvé le 2 juillet 2009. Le document d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : 7 procédures de modifications et 1 procédure de révision allégée. La dernière évolution consistait en une modification approuvée le 27 octobre 2018.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE



Source : Cartographie Urbycom

Aujourd'hui, la municipalité souhaite entreprendre une procédure de modification simplifiée afin de procéder à des ajustements portant sur le règlement écrit, particulièrement des dispositions de la zone urbaine U concernant les clôtures, les toitures et les annexes.

C'est pour cela que la commune a prescrit ladite procédure par un arrêté en date du 5 avril 2024.

La notice présente ainsi les modifications que la commune souhaite opérer au sein de son document d'urbanisme et tend à démontrer de la compatibilité de ces changements avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de l'absence d'atteinte à l'environnement.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

I. Présentation de la procédure de modification simplifiée

1. *Des modifications permises par la procédure de modification simplifiée*

La procédure de modification simplifiée est utilisée ici dès lors que les changements souhaités par la municipalité répondent aux articles **L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme.**

Article L.153-36 *: « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.».*

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

Article L.153-45 : « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

A l'inverse de la procédure de modification de droit commun, régie par l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet n'a pas pour ambition de majorer les possibilités de constructions de plus de 20% dans une zone, ni de diminuer les possibilités de construire mentionnées ci avant, ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. L'objet du projet de territoire ne rentre pas dansle champ d'application de la procédure de droit commun mais bien dans le cas de la procédure de modification simplifiée.

En effet, la commune souhaite :

- **Apporter des ajustements et précisions aux dispositions relatives aux clôtures en zone U,**
- **Apporter des ajustements et précisions aux dispositions relatives aux toitures en zone U,**
- **Apporter des ajustements et précisions aux dispositions relatives aux aspects des annexes en zone U.**

L'objectif assigné à cette modification consiste donc à modifier de manière mineure le règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

2. Déroulement de la procédure

Conformément au code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée, qui comprend la présente notice explicative et les pièces du PLU modifiées (soit le règlement écrit), sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas.

En effet, la commune de Cobrieux n'est pas concernée par une soumission à l'évaluation environnementale automatique dès lors que :

- Les modifications du document n'entrainent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (aucun site recensé sur la commune),
- Les modifications n'entrainent pas les mêmes effets qu'une révision (cf. article R.104-12 du code de l'Urbanisme – version en vigueur depuis le 16 octobre 2021)

Cet examen va permettre d'analyser les incidences des modifications opérées sur l'environnement et d'émettre un avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis.

Dans le cas où une évaluation environnementale est exigée par la DREAL, le code de l'urbanisme impose dans son article **R.104-23** que l'autorité environnementale soit consultée sur l'évaluation environnementale réalisée. Elle dispose d'un délai de 3 mois, qui vient donc allonger la durée de la procédure.

Article R.104-23 : « *L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :*
1° Le projet de document ;
2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;3°
Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.
Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues ».

Version en vigueur depuis le 1 er septembre 2022

Le dossier de modification simplifiée sera également transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme.**

Article L.132-7 : « *L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231- 1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV etV.*

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ».

Version en vigueur depuis le 27 décembre 2019

Article L.132-9 : « *Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :*
1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Après réception des avis des organismes consultés, le dossier de modification simplifié ainsi que l'ensemble des avis feront l'objet d'une mise à disposition, pendant une durée d'un mois, afin de recueillir l'avis de la population, conformément à **l'article L.153-47 du code de l'urbanisme**.

Article L.153-47 : « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation ».

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

Comme indiqué dans l'article ci-dessus, à l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée pourra être modifié en fonction des avis transmis puis approuvé. La délibération d'approbation sera exécutoire après réalisation de toutes les mesures de publicité (publication et transmission en Préfecture).

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Ⅱ. Objet de la procédure : Modification du règlement écrit

Pour rappel, la présente procédure vise à apporter des modifications au règlement écrit du PLU relativement à trois points :

- Ajustement de l'article U11 concernant le paragraphe portant sur les clôtures
- Ajustement de l'article U11 concernant le paragraphe portant sur les toitures
- Ajustement de l'article U11 concernant le paragraphe relatif aux aspects des annexes

1. Modification de la règle concernant les clôtures en zone U

Les évolutions portées consistent particulièrement à apporter des précisions à la règle en place. En effet, les dispositions relatives aux clôtures sont plutôt souples de manière à laisser le choix au pétitionnaire dans la réalisation de sa clôture. Cette souplesse peut être source de pratiques non désirées de la part des pétitionnaires. La volonté est donc d'apporter des éléments complémentaires permettant de cadrer davantage la règle tout en conservant l'esprit de celle-ci.

Les apports proposés consistent principalement à apporter des précisions visant à cadrer les matériaux utilisés dans le cadre de clôtures occultantes en limite séparative, ce qui n'est actuellement pas prévu. Ainsi, un paragraphe complémentaire fait état des types de matériaux proscrits afin d'assurer un traitement paysager qualitatif. En outre, l'écriture du paragraphe est remaniée afin de proposer une règle plus fluide et intelligible. Ainsi, apparaissent plus clairement la règle de hauteur des clôtures et des portails, auparavant plus sujette à interprétation à la lecture. De plus, un régime dérogatoire est clairement édicté pour les clôtures et portails nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquels voyaient leur hauteur maximale limitée dans l'écriture précédente au même titre que les clôtures et portails des autres constructions.

Enfin, le vocabulaire est adapté à la marge pour les éléments autorisés constitutifs des clôtures, l'enjeu étant d'amener de la précision pour éliminer les risques d'interprétation ou de contournement de la règle. La règle initiale évoqué la possibilité d'utiliser « tout autre dispositif en bois », ce qui est précisé par « clôtures en bois », permettant d'éviter des usages de matériaux de fortune ou non adaptés.

Ces modifications s'inscrivent donc à la fois dans une optique de réécriture pour apporter plus de lisibilité et de compréhension, mais aussi dans une démarche de cadrage par l'apport de précisions afin d'assurer une règle claire. L'enjeu est d'encadrer les règles d'aspect et d'intégration paysagère pour une application uniforme sur le territoire, et donc valorisante pour l'ambiance bâtie.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Avant modification	Après modification
Article U11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords **2) Dispositions particulières** 4) Clôtures : Principe général : 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. Elles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les clôtures à l'alignement ou à la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques seront constituées : • De grilles ou de grillage ou tout autre dispositif en bois qui laisse passer le jour. et/ou • D'un mur d'une hauteur de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale. • Les soubassements d'une hauteur maximale de 20 cm sont exemptés de la règle ci-dessus concernant les murs. Et/ou • De haies vives Ces règles ne s'appliquent ni aux clôtures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux portails dont la hauteur ne pourra cependant excéder 2 m.	**Article U11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords** **2) Dispositions particulières** 4) Clôtures : Principe général : 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. Les clôtures à l'alignement ou à la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques seront constituées : • De grilles ou de grillages ou **clôtures bois** qui laissent passer le jour **à hauteur d'au moins 50%**, et/ou • D'un mur d'une hauteur de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale. • Les soubassements d'une hauteur maximale de 20 cm sont exemptés de la règle ci-dessus concernant les murs. et/ou • De haies vives **Concernant l'occultation des clôtures en limite séparative, sont interdits tout élément métallique, PVC ou panneau bois.** **Les portails sont exemptés des règles précédentes. Pour toutes les clôtures, comme les portails, la hauteur ne doit pas excéder 2 m.** **Ces règles ne s'appliquent ni aux clôtures et portails nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

2. *Modification de la règle concernant les toitures en zone U*

Les modifications apportées aux règles de couverture des toitures concernent les constructions autorisées en zone U autres que les exploitations agricoles, les bâtis d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Cette règle est donc destinée aux autres constructions autorisées : habitations, commerces, services, artisanat.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Ce sont particulièrement les règles concernant les toitures végétalisées qui sont visées par cette modification, lesquelles se voient précisées par rapport aux conditions de leur réalisation. En effet, la règle initiale exempte les toitures végétalisées des règles générales. La volonté est d'apporter un cadrage tenant compte des règles de pente de toiture. Ainsi la règle relative aux toitures végétalisées vient autoriser les toitures végétalisées à 2 ou 4 versants et avec une pente supérieure à 20%. Cet ajout est assorti d'une exception si les conditions ne sont pas respectées, de sorte à autoriser les toitures végétalisées de manière mesurée. L'objectif est d'apporter du cadrage à cette règle afin d'assurer un traitement équilibré et uniforme sur le territoire, en cohérence avec les dispositions déjà établies.
En outre, un léger ajustement concerne le paragraphe relatif aux toitures terrasses, il porte sur une réécriture à la marge du paragraphe, n'emportant aucune conséquence sur l'esprit de la règle. La volonté est de proposer une écriture plus cohérente et compréhensible.

Avant modification	Après modification
Article U11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords **2) Dispositions particulières** 2) Pour toutes les autres constructions, à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt : B) couverture : Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles dans la gamme des rouges ou des noirs, ou éventuellement en tout autre matériau de teinte et d'aspect identiques. Les toitures végétalisées sont néanmoins autorisées et exemptées de la règle précédente. Les toitures terrasses peuvent également l'être sur une surface représentant 25% de l'emprise au sol de la construction. Les toitures à une seule pente sont admises pour : • Les annexes, • Les extensions. Elles ne pourront alors couvrir que 25% de la surface totale des constructions principales et extension. Elles pourront être admises pour chacun des bâtiments composant par juxtaposition une construction à usage d'habitation.	**Article U11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords** **2) Dispositions particulières** 2) Pour toutes les autres constructions, à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt : B) couverture : Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles dans la gamme des rouges ou des noirs, ou éventuellement en tout autre matériau de teinte et d'aspect identiques. **Les toitures terrasses sont autorisées sur une surface représentant au maximum 25% de l'emprise au sol de la construction.** **Les toitures végétalisées à 2 ou 4 versants avec une pente supérieure à 20% sont autorisées.** **Si les toitures végétalisées ne respectent pas les 2 ou 4 versants et une pente supérieure à 20%, elles seront autorisées sur une surface représentant au maximum 25% de l'emprise au sol de la construction.** Les toitures à une seule pente sont admises pour : • Les annexes, • Les extensions. Elles ne pourront alors couvrir que 25% de la surface totale des constructions principales et extension. Elles pourront être admises pour chacun des bâtiments composant par juxtaposition une construction à usage d'habitation.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

3. *Modification de la règle concernant l'aspect des annexes en zone U*

Le règlement actuel du PLU encadre les règles d'aspect pour l'ensemble des constructions de manière indissociée, ces règles inclues nécessairement les constructions annexes. L'application de la règle aujourd'hui apparait ainsi contraignante pour certaines annexes de faible ampleur, ce qui amène des refus systématiques aux demandes. La volonté est donc de pouvoir adapter des règles d'aspects de manière plus cohérente dans une démarche d'assouplissement.
Afin de ne pas entraver la réalisation d'annexe de faible taille, tout en veillant à préserver la cohérence du cadre bâti au sein des zones urbaines, une dérogation est ainsi apportée au règlement pour les annexes. La modification apportée permet de cibler les annexes visées par cette dérogation en précisant une double condition d'emprise au sol et de condition d'implantation. L'enjeu est ainsi d'exclure des règles d'aspect strictes les annexes de faible teneur localisées à l'arrière du bâti principal.
En outre, la modification s'accompagne d'un garde-fou précisant l'interdiction d'usage de matériaux dépréciatifs. Cette modification permet ainsi de maintenir la qualité et la cohérence du cadre de vie urbain, tout en proposant un assouplissement logique aux annexes situées dans les jardins et de faible ampleur.

Avant modification	Après modification
Article U11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords **2) Dispositions particulières** 2) Pour toutes les autres constructions, à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt : A) Maçonnerie : Les façades présenteront l'aspect de la brique non-peintes dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation sur 70% a minima. Les façades restantes présenteront l'aspect d'un enduit ou d'une peinture dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation, ou d'autres aspects sous réserve de leur bonne intégration dans le milieu environnant.	**Article U11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords** **2) Dispositions particulières** 2) Pour toutes les autres constructions, à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt : A) Maçonnerie : Les façades présenteront l'aspect de la brique non-peintes dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation sur 70% a minima. Les façades restantes présenteront l'aspect d'un enduit ou d'une peinture dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation, ou d'autres aspects sous réserve de leur bonne intégration dans le milieu environnant. **La présente règle ne s'applique pas aux annexes à la double condition :** - **Que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 15m²,** - **Que leur implantation soit réalisée au-delà de la façade arrière de la construction principale, dans sa partie la plus en retrait.** **Est interdit l'usage de matériaux de fortune et matériaux de récupération.**

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

III. Absences d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Cette partie vise à traiter de la cohérence entre les modifications envisagées et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan [1] ou du PADD[2], mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012[3], à constater la **cohérence** avec les **orientations** du PADD.

Cette cohérence doit être recherchée « *[…] dans le cadre d'une **analyse globale** le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, **l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.*** »[4]

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « ***En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.*** »[5]

Nous nous attèlerons donc, dans cette partie, à démontrer de la cohérence globale des modifications aux orientations du PADD.

Axe 1 : Reconnaitre et préserver le cadre naturel et agricole, en intégrant la lutte contre l'inondation	
L'objectif premier est de reconnaitre l'espace et l'activité agricoles comme élément de patrimoine naturel : - L'espace naturel, les bois, les ruisseaux, les cônes de visibilité sont protégés - Le tourisme vert permettant aux anciennes fermes et bâti ancien de développer une offre d'hébergement hôtelier Prise en considération du risque inondation	Le projet de modification porte sur les dispositions relatives aux toitures, annexes et clôtures en zone urbaine U. Les ajustements portés sont mineurs et viennent préciser la règle en place sans en changer l'esprit. La modification n'a aucun impact sur cet axe du PADD.

1 Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'Etat 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix

2 Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

3 Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

4 Conseil d'État, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Axe 2 : L'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat	
L'objectif second est de maintenir l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels et agricoles. Pour traduire l'urbanisation multifonctionnelle : - Une urbanisation cohérente permettant de compenser le vieillissement sans déséquilibrer la démographie actuelle. - Diversifier l'offre en logements et améliorer le bâti en centre-bourg et sur l'ensemble du territoire - Permettre l'accueil d'artisans et services tertiaires. - Accueillir environ 80 habitants supplémentaire sur les 10 prochaines années, de manière progressive et maitrisée.	Le projet de modification porte sur les dispositions relatives aux toitures, annexes et clôtures en zone urbaine U. Les ajustements portés sont mineurs et viennent préciser la règle en place sans en changer l'esprit. Ces dispositions concernent notamment les règles d'aspect du bâti et leur modification intervient afin d'encadrer les pratiques sur le territoire pour une application homogène. De cette manière, la procédure permet l'évolution et l'adaptation de la règle. Elles s'inscrivent en continuité de cet axe, et particulièrement de l'enjeu améliorer le bâti en zone urbaine.

Axe 3 : La mise en valeur du cadre de vie	
Le 3e objectif est la mise en valeur du cadre de vie et de la qualité de vie des habitants. Pour traduire cet axe : - Protection des espaces boisés et des zones sensibles de haute valeur environnementale. - Maintien de certaines coupures d'urbanisation pour les coupures agricoles et paysagères - Affirmation de la centralité par des projets d'espaces publics et de logements - Traitement paysager des rues principales - Valorisation de l'entrée de ville sur le Pavé de Bourghelles - Préservation de chemins et de sentiers piétons, cyclistes et équestres pour proposer une alternative à l'automobile	Le projet de modification porte sur les dispositions relatives aux toitures, annexes et clôtures en zone urbaine U. Les ajustements portés sont mineurs et viennent préciser la règle en place sans en changer l'esprit. Les dispositions concernant particulièrement les règles d'aspect du bâti en zone urbaine. L'objectif est d'encadrer les pratiques sur le territoire et d'apporter un assouplissement cohérent. Ces modifications ne trouvent pas directement d'écho au sein de cet axe principalement orienté sur les paysages naturels, les enjeux environnementaux et les liaisons douces. Toutefois, ces modifications, appuyant la règle existante, concourt à la qualité du cadre de vie, des paysages et de l'impact du bâti (clôtures, toitures, annexes) sur l'environnement ambiant.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Les modifications apportées dans le cadre de cette procédure, étant donné leur teneur et portée très mesurée, n'engendre aucun impact sur le projet de territoire pré établi. Elles concourent à la réalisation des objectifs poursuivis en s'inscrivant en continuité de ceux-ci.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

IV. Compatibilité avec les documents supra-communaux

1. *Le SCoT de Lille Métropole*

Le SCoT est un document de planification partagé dont le périmètre d'application dépasse les limites communales et généralement intercommunales. Ce document cadre s'inscrit dans une perspective de développement durable. Le SCoT Lille Métropole est entré en vigueur en mai 2017 et couvre les territoires de la Métropole Européenne de Lille et de la Communauté de Communes Pévèle-Carembault à laquelle appartient Cobrieux.

Le tableau suivant ne reprend que les objectifs auxquelles répondent les modifications du Plan Local d'Urbanisme.

Axes	Objectifs	Analyse des modifications
GARANTIR LES GRANDS ÉQUILIBRES DU DÉVELOPPEMENT	La trame urbaine	Les modifications portées concernent particulièrement l'article U11 relatif aux règles d'aspect. Ces dernières ont notamment pour objectif de garantir l'insertion paysagère du bâti (toitures, clôtures et annexes).
	Assurer un développement compatible avec la préservation de la ressource en eau « grenelle »	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de cet axe.
	Le compte foncier	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de cet axe.
AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE ET LA FLUIDITÉ DES DÉPLACEMENTS	Assurer la fluidité interne du territoire	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de cet axe.
RÉPONDRE AUX BESOINS EN HABITAT DANS UNE DYNAMIQUE DE SOLIDARITÉS	Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de cet axe.
SE MOBILISER POUR L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI DE DEMAIN	Les principes de localisation du foncier et de l'immobilier économiques	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de cet axe.
	Les priorités spatiales du développement économique	
VISER L'EXEMPLARITÉ EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE	Garantir un cadre respectueux des ressources naturelles et de la santé publique	Les modifications viennent préciser et ajuster légèrement les dispositions relatives notamment aux clôtures, annexes et aux toitures végétalisées. Ces évolutions permettent à la fois d'assouplir et d'encadrer.
	Préparer l'avenir énergétique de la métropole et son adaptation au changement climatique	
OFFRIR UN CADRE DE VIE MÉTROPOLITAIN DE QUALITÉ	Concevoir des espaces publics de qualité porteurs du vivre ensemble	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de cet axe.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

2. Le SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un schéma régional institué par la loi NOTRe du 7 août 2015.

Le SRADDET des Hauts de France présente des règles générales et fixe les objectifs de moyen et long terme sur le territoire en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires
- De désenclavement des territoires ruraux
- D'habitat
- De gestion économe de l'espace
- D'intermodalité et de développement des transports / d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional (marchandises)
- D'intermodalité et de développement des transports / d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional (voyageurs)
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique et contre la pollution de l'air
- De protection et de restauration de la biodiversité
- De prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET des Hauts-de-France a été arrêté par le préfet de région le 4 août 2020 et se substitue au SRCAE de la région.

Le tableau suivant ne reprend que les objectifs auxquelles répondent les modifications du Plan Local d'Urbanisme.

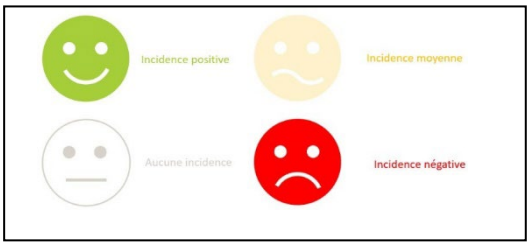
Objectifs		Compatibilité du PLU
Favoriser un aménagement équilibré des territoires	26- Développer des modes d'aménagement innovants et prenant en compte les enjeux de biodiversité et de transition énergétique (GEE-BIO)	Les modifications visent à assouplir et encadrer des dispositions relatives aux aspects des toitures, clôtures et annexes. L'objectif est de préciser et assouplir les règles relatives notamment aux matériaux et aux possibilités de réaliser des toitures végétalisées.
Encourager la sobriété organiser les transitions	31- Réduire les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre (CAE)	La modification des dispositions relatives aux clôtures, toitures et annexes s'inscrit en continuité de la prise en compte des aménagements bioclimatiques.
	38- Adapter les territoires au changement climatique (CAE)	Les modifications ne remettent pas en cause les dispositifs de toiture végétalisée admis.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

V. Impact environnemental des modifications

Cette procédure de modification simplifiée du PLU de Cobrieux ne porte pas atteinte à l'environnement de la commune.

Cette notice est également accompagnée d'un formulaire au cas par cas afin que l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Le tableau ci-dessous ne saurait si substituer et ne présente qu'une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées.



Modification	Incidence sur l'environnement	
Modification des dispositions relatives aux toitures des constructions (autres que services publics et exploitation agricole) en zone U		Cette modification n'aura aucun impact sur l'environnement. Les modifications apportées ont pour ambition d'encadrer la règle préexistante afin d'assurer un traitement équilibré et uniforme sur le territoire.
Modification des règles relatives aux clôtures en zone U		Cette modification n'aura aucun impact sur l'environnement. Il s'agit ici d'ajustements mineurs ayant pour objectif d'apporter des précisions à la règle existante.
Modification des règles relatives aux aspects de annexes		Cette modification n'aura aucun impact sur l'environnement. Les modifications consistent en un assouplissement cohérent de la règle pour les annexes de faible ampleur situées en retrait du bâti principal.

VI. Conclusion

La modification du règlement écrit de la commune de Cobrieux porte principalement sur l'apport de précisions aux règles déjà établies. Les évolutions proposées n'ont pas pour ambition de remettre en cause des dispositions du règlement initial, elles s'inscrivent en tant que nécessité pour faciliter la lecture et la compréhension, apporter des assouplissements et cadrages permettant d'assurer un traitement équilibré et uniforme sur le territoire. Ces ajustements sont motivés principalement par l'intégration paysagère du bâti dans le tissu urbain. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement et ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COBRIEUX

Modification simplifiée

Règlement écrit

Janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 24/02/2025

Le président :

COMMUNAUTE DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES 4
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U 8
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 19
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU 21
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 23
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 33
ANNEXES 42

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES

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 COBRIEUX.

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 ci-après :

I – Code de l'Urbanisme

1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites "d'ordre public" fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R111-15 et R.111-21
2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L.111-1-1).
3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
4) L'article L.421-6 relatif notamment aux opérations déclarées d'utilité publique.
5) L'article L.111-4 relatif à la desserte par les réseaux.
6) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II – Autres législations et réglementations

1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
2) Le Code Rural, notamment l'article L.123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
3) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
4) La réglementation sur les Installations Classées.
5) Le Règlement Sanitaire Départemental.
6) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

7) Le règlement opérationnel du service départemental incendie et secours du Nord.
8) Le S.D.A.G.E.,
9) Le Schéma directeur.

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 des zones urbaines comprenant :

- **un secteur UA** mixte de plus forte densité, et son sous-secteur UAi inondable
- **un secteur UB** de moyenne densité, et son sous-secteur UBi inondable
- **un secteur indicé « r »** soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
- **un secteur indicé « rp »** soumis au risque de ruissellement sur parcelle.

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 d'urbanisation future.
- **zone 2 AU,** 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.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole. Elles comprennent :
  - un secteur Ai inondable
  - un secteur indicé « r » soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
  - un secteur indicé « rp » soumis au risque de ruissellement sur parcelle.
- **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, comprenant :
  - un secteur Ne de la station d'épuration, et son sous-secteur Nei inondable
  - un secteur Nh d'habitat, et son sous-secteur Nhi inondable
  - un secteur Ni de protection des espaces naturels, inondable
  - un secteur Ns d'activités de sports et de loisirs,
  - un secteur indicé « r » soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
  - un secteur indicé « rp » soumis au risque de ruissellement sur parcelle.

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, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

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 bâtiments repérés en zone agricole au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme

5) Les secteurs soumis au risque inondation, ainsi que les secteurs soumis au risque de ruissellement.

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 qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

Des dérogations à la limitation du COS pourront être faites notamment pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

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 n'aggrave pas la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE V – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il peut être fait application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine mixte destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend des exploitations agricoles existantes.

Cette zone comporte :

-un secteur UA urbain mixte de plus forte densité, et son sous-secteur UAi inondable
-un secteur UB urbain de moyenne densité, et son sous-secteur UBi inondable,
-un secteur indicé « r » soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
-un secteur indicé « rp » soumis au risque de ruissellement sur parcelle.

ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

-La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
-La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
-La création de terrains de camping et de caravaning,
-L'ouverture de carrières,
-Les forages et les puits de plus de 10 mètres de profondeur,
-Les installations 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 ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et domestiques,
-Les parcs résidentiels de loisirs,
-Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
-Les éoliennes,
-La création de stations-services,
-Les sous-sols et les caves non étanches

Dans les sous-secteurs UAi et UBi repérés sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation, sont également interdits :

- tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U02,

- les remblais non nécessaires à la mise en sécurité des constructions autorisées ou à la lutte contre l'inondation,

- les sous-sols et les caves.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

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

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

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

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- L'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone, et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- 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 travaux et plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités au total, et qu'ils soient implantés sur l'unité foncière où existe une construction et disposés à l'arrière des constructions existantes ou en fond de parcelle de manière à ne pas être visibles de la rue et ne présenter qu'un seul accès sur la voie de desserte publique ou privée,
- Les abris pour animaux annexés à une habitation existante sous réserve de leur intégration dans l'environnement,

Dans les sous-secteurs UAi et UBi repérés sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation, seules les extensions, les annexes aux constructions existantes, les exhaussements et affouillements sont autorisés, sous réserve des conditions suivantes :

- Les extensions et annexes sont autorisées pour les constructions existantes et admises dans la limite de 20 m². En sus, des extensions limitées à 10m² nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.
- Les extensions et annexes devront être placées en sécurité, à l'exception de l'extension supplémentaire de 10m² visée ci-dessus et des abris de jardin dont la surface de plancher au sol est inférieure à 10m², pour lesquels la mise en sécurité est recommandée mais non obligatoire. Pour être placées en sécurité, les constructions devront avoir leur premier plancher 20 cm au dessus de la cote maximale atteinte par l'eau et au minimum à 70 cm par rapport au terrain naturel avant aménagement (à défaut de mesure, le premier plancher devra être à 70 cm du sol).
- Les exhaussements de terrain ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la rehausse des constructions autorisées sans que ces travaux engendrent de nuisances pour l'environnement proche.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux aménagements pour la lutte contre les inondations, ainsi que les travaux liés à la gestion des eaux pluviales sont autorisés,

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Des dérogations à ces contraintes d'inondations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'extensions, ou d'une mise aux normes qui ne pourrait se faire ailleurs, et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux.

Dans les secteurs indicés « r » et « rp », toute construction ou exhaussement de sol sont interdits dans une bande de :
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie en secteur «r»,
- 15 mètres par rapport à l'axe de ruissellement en secteur «rp».

A l'intérieur de cette bande, seront autorisées sous condition :
- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20 m² tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  . premièrement : leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible
  . deuxièmement : ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :
- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

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.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

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 de la circulation des personnes à mobilité réduite.

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

En cas de construction nouvelle, un accès ne pourra desservir plus de deux lots, parcelles ou logements.

Si une parcelle jouxte plusieurs voiries, les accès doivent être réalisés à partir de la voirie où la gêne pour la circulation est 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.
Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes.

2 – Voirie

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

1) *la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse.*
2) *La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

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

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.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 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.

L'avis du gestionnaire de la voirie est requis pour les caractéristiques des débouchés.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte :

- que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères),
- que la voie puisse être prolongée ultérieurement, sans destruction de bâtiment. Il pourra être demandé que l'espace nécessaire à la prolongation de la voie, vers

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

l'unité foncière suivante non bâtie, soit traité en espace vert commun ou en parking paysager.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec 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 réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes 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 réseau public.

c) Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales sur l'unité foncière est à prévoir pour limiter les effets de l'imperméabilisation des sols et le ruissellement.

Il pourra donc être demandé :

- avant rejet, que les eaux pluviales soient régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

eaux sera privilégiée
- la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

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

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les prescriptions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

Généralités :
L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

Pour toutes les constructions, la façade à rue sera implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou limite d'emprise d'une voie privée, sauf les carports non-fermés et attenant à l'habitation, qui peuvent s'implanter avec un recul de 2,5m minimum.

Pour les constructions destinées à l'habitation, le recul de la façade à rue ne devra pas excéder 25 mètres par rapport à l'alignement ou limite d'emprise d'une voie privée.
Au-delà de 25 mètres, sont seules autorisées :
- les garages, abris de jardin, serres et abris à bûches et à animaux d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m²
- les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du chemin piétonnier.
En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

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

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, gaz ou télécommunication ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre, sous réserve de leur intégration avec le milieu environnemental.

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

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt général ou de services publics.

1) Implantation sur limite séparative :
Les constructions sont autorisées en limite séparative d'un seul côté :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.
- au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives sous réserve que la hauteur n'excède pas 2,75 mètres à l'égout des toitures ou 3.20 mètres au sommet de l'acrotère au droit de la limite séparative.

Les extensions de bâtiments d'activités ou agricoles existants à la date d'approbation du présent règlement peuvent déroger à cette règle sous réserve que leur implantation soit réalisée à plus de 65 mètres de l'alignement et à plus de 10 mètres de tout bâtiment principal d'habitation situé sur fonds voisins et que la hauteur de l'extension ne dépasse pas celle du bâtiment d'origine.

2) Implantation avec marge d'isolement :
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Peuvent néanmoins s'implanter jusqu'à 1 mètre minimum des limites séparatives, dans la mesure où leur hauteur hors tout ne dépasse pas 2,5m :

- les garages, abris de jardin, serres et abris à bûches d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m²
- les abris à animaux d'une surface hors d'œuvre brute inférieure ou égale à 10m²
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

Les abris de jardin et abri bûches d'une surface hors œuvre brute inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère inférieure ou égale à 2,50 mètres peuvent s'implanter en limites séparatives dès lors qu'un recul de 4m est respecté par rapport à tout bâtiment principal d'habitation situé sur fonds voisin.

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, gaz ou télécommunication ainsi que les

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² pourront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre sous réserve de leur intégration avec le milieu environnemental.

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de construire un bâtiment d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol abris de jardins et à bûches de moins de 15m².

Les emprises au sol maximales autorisées sont au total :

Pour la zone UA : 25% pour l'habitat et 10 % pour les activités soit un total cumulé de 35%
Pour la zone UB : 20% pour l'habitat et 10% pour les activités soit un total cumulé de 30%

Dans les sous-secteurs UAi et UBi repérés sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation :

L'emprise au sol des constructions est limitée à
- 15 % en zone UAi
- 10 % en zone UBi

de la surface totale de l'unité foncière classée en i.

Si la limite d'emprise au sol est déjà atteinte, une unique extension des constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

En sus, des extensions limitées à 10m² nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables : rez-de-chaussée plus combles aménageables inclus.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12m hors tout.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

La hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Elle peut cependant être augmentée de la hauteur de rehausse demandée pour des raisons de mise en sécurité de la construction par rapport au risque inondation.

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

1) Principe général

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
On visera le respect de la qualité architecturale dans un souci d'intégration à l'environnement rural.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit doivent l'être.

2) Dispositions particulières

1) Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif:

Ces constructions sont soumises au respect des dispositions de l'article « 2-a) maçonnerie » ci-dessous.

2) Pour toutes les autres constructions, à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt:

a) maçonnerie:

Les façades présenteront l'aspect de la brique non-peintes dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation sur 70% a minima:

Les façades restantes présenteront l'aspect d'un enduit ou d'une peinture dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation, ou d'autres aspects sous réserve de leur bonne intégration dans leur milieu environnant.

La présente règle ne s'applique pas aux annexes à la double condition :
- Que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 15m²,
- Que leur implantation soit réalisée au-delà de la façade arrière de la construction principale, dans sa partie la plus en retrait.

Est interdit l'usage de matériaux de fortune et matériaux de récupération.

b) couverture :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles dans la gamme des rouges ou des noirs, ou éventuellement en tout autre matériau de teinte et d'aspect identiques.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Les toitures terrasses sont autorisées sur une surface représentant au maximum 25% de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures végétalisées à 2 ou 4 versants avec une pente supérieure à 20% sont autorisées.

Si les toitures végétalisées ne respectent pas les 2 ou 4 versants et une pente supérieure à 20%, elles seront autorisées sur une surface représentant au maximum 25% de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures à une seule pente sont admises pour :

- Les annexes,
- Les extensions.

Elles ne pourront alors couvrir que 25% de la surface totale des constructions principales et extension.

Elles pourront être admises pour chacun des bâtiments composant par juxtaposition une construction à usage d'habitation.

3) Pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt:

Les façades devront présenter l'aspect de la brique dans la gamme des rouges, ou éventuellement celui du bardage métallique ou panneaux bois. L'aspect béton brut est autorisé en sous-bassement.
La couverture sera traitée en tuiles dans la gamme des rouges, noirs ou bacs acier ou matériaux équivalents dans la gamme des rouges.
Pour les serres, est autorisée l'utilisation majoritaire de verre ou de tout autre matériau translucide de teinte et d'aspect identique.

4) Clôtures:

Principe général : 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.

Les clôtures à l'alignement ou à la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques seront constituées :

- De grilles ou de grillages ou clôtures bois qui laissent passer le jour à hauteur d'au moins 50%,
et/ou
- D'un mur d'une hauteur de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

- Les soubassements d'une hauteur maximale de 20 cm sont exemptés de la règle ci-dessus concernant les murs.

et/ou
- De haies vives.

Concernant l'occultation des clôtures en limite séparative, sont interdits tout élément métallique, PVC ou panneau bois.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Les portails sont exemptés des règles précédentes.
Pour toutes les clôtures, comme les portails, la hauteur ne doit pas excéder 2 m.

Ces règles ne s'appliquent ni aux clôtures et portails nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 et ne présenter qu'un accès unique d'une largeur maximale de 5 mètres à l'alignement. Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements sociaux sont néanmoins exemptés de cette règle.

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, il sera exigé

- au minimum 2 places de stationnement hors garage (ces places seront matérialisées au sol), un seul accès pour ces stationnements sera aménagé sur une largeur maximale de 5 mètres, à l'alignement.
- pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les travaux sur construction à usage d'habitation, seul un accès à l'alignement desservira les places de stationnement aménagées ou existantes. Cet accès sera unique et sera aménagé à l'alignement sur une largeur maximale de 4 mètres.

Pour les travaux ayant effet de

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- d'augmenter le nombre de logements par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,

il doit être créé 2 places par logement supplémentaire ou par logement créé, un seul accès pour ces stationnements sera aménagé sur une largeur maximale de 5 mètres, à l'alignement.

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

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

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

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

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

ARTICLE UP 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les occupations et usages du sol suivants :

-habitation
-industrie
-entrepôts
-artisanat
-hôtellerie
-commerce
-agriculture
-bureau

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

Non réglementé

ARTICLE UP 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UP 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE UP 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions seront situées à l'alignement ou avec un recul de 1m au minimum

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

Les constructions seront situées sur les limites séparatives ou avec un recul de 1m au minimum

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

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

Non réglementé

ARTICLE UP 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

[redacted]

Il s'agit d'une zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme, et ouverte à l'urbanisation après modification ou révision.

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.

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

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales.

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

Sans objet.

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

Les prescriptions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

Généralités :
L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du chemin piétonnier.

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, gaz ou télécommunication ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre, sous réserve de leur intégration avec le milieu environnemental.

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 4 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent toutefois être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

A définir.

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.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

CHAPITRE V : 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.

La zone A comprend :
- un secteur Ai inondable,
- un secteur indicé « r » soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
- un secteur indicé « rp » soumis au risque de ruissellement sur parcelle.

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites : toutes les constructions et installations, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02 sont donc interdits, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- les sous-sols et les caves non étanches

Dans le secteur Ai repéré sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation, sont également interdits :

- toute nouvelle construction non mentionnée à l'article A 02,
- les remblais non nécessaires à la mise en sécurité des constructions autorisées ou à la lutte contre l'inondation.

Dans les secteurs indicés « r » et « rp » :
dans une bande de :
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie en secteur «r»,
- 15 mètres par rapport à l'axe de ruissellement en secteur «rp»,

toutes constructions et exhaussements des sols sont interdits à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

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

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

Les constructions et installations liées 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,

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

- 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, dans la limite de 150m² de surface de plancher totale à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité et sous réserve de rester sous le seuil de 150m² de surface de plancher à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation.

Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies:

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité, et si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes :
  - l'habitation avec un maximum de 3 logements y compris celui existant
  - l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes)
  - l'artisanat, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface hors œuvre brute du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du P.L.U., sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

Sont également autorisés :

- 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 (il s'agit notamment, sous cette réserve, des châteaux d'eau, des éoliennes non destinées à l'autoconsommation, des antennes de télécommunications, des infrastructures),

  - les éoliennes nécessaires à l'exploitation agricole et de moins de 12 mètres de hauteur,

- 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,
  - à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...),
  - au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif, ou aux travaux liés à la gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

- les puits et forages s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ou au service public ou d'intérêt collectif.

- les éoliennes sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - hauteur inférieure à 12 mètres
  - implantation à une distance minimum de 50 mètres des limites des zones U 1AU et 2AU
- les huttes de chasse, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Dans le secteur Ai repéré sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation :

Seules les extensions, les annexes aux constructions existantes, les exhaussements et affouillements sont autorisés, sous réserve des conditions suivantes :

- les extensions et annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol. En sus, des extensions limitées à 10m² nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées. Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'extensions, ou d'une mise aux normes qui ne pourrait se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux et ne vienne pas aggraver le risque par ailleurs,
- les extensions et annexes devront être placées en sécurité, à l'exception de l'extension supplémentaire de 10m² visée ci-dessus et des abris de jardin dont la surface de plancher au sol est inférieure à 10m², pour lesquels la mise en sécurité est recommandée mais non obligatoire. Pour être placées en sécurité, les constructions devront avoir leur premier plancher 20 cm au-dessus de la cote maximale atteinte par l'eau et au minimum à 70 cm au-dessus du niveau du terrain naturel avant aménagement (à défaut de mesure, le premier plancher devra être à 70 cm du sol).
- les exhaussements sont autorisés sous réserve d'être indispensable à la mise en sécurité des constructions autorisées
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux aménagements pour la lutte contre les inondations, ainsi que les travaux liés à la gestion des eaux pluviales sont autorisés,
- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique est également autorisé sous réserve que la nouvelle destination ne génère pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

Dans les secteurs indicés « r » et « rp »,
dans une bande de :

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie en secteur «r»,
- 15 mètres par rapport à l'axe de ruissellement en secteur «rp»,

sont autorisés :

- les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m² tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

. Premièrement : leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;

. Deuxièmement : ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation

- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :
si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

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.

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

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

2 – Voirie

Généralités :
Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :
1) la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

(au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse

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

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

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'avis du gestionnaire de la voirie est requis pour les caractéristiques des débouchés.

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. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec 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 réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

le réseau public.

c) Eaux pluviales

Des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales seront privilégiées.

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

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

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les prescriptions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

Généralités :
L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

Dispositions générales :

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

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.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du chemin piétonnier.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, gaz ou télécommunication ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre, sous réserve de leur intégration avec le milieu environnemental.

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

Les prescriptions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sauf en cas de contrainte technique clairement démontrée. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

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

Les extensions de bâtiments d'activités ou agricoles existants à la date d'approbation du présent règlement peuvent déroger à cette règle sous réserve que leur implantation soit réalisée à plus de 65 mètres de l'alignement et à plus de 10 mètres de tout bâtiment principal d'habitation situé sur fonds voisins et que la hauteur de l'extension ne dépasse pas celle du bâtiment d'origine.

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 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol de 20 % maximum dans une limite de 300 m² au sol.
Les bâtiments à usage d'activités agricoles ne sont pas soumis à la réglementation en matière d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables : rez-de-chaussée plus combles aménageables inclus.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12m hors tout.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 7 mètres au sommet de l'acrotère.
La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Elle peut cependant être augmentée de la hauteur de rehausse demandée pour des raisons de mise en sécurité de la construction par rapport au risque inondation.

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

1) Principe général

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
On visera le respect de la qualité architecturale dans un souci d'intégration à l'environnement rural.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit doivent l'être.

2) Dispositions particulières

1) Pour les constructions destinées à l'habitation

a) maçonnerie:

Les façades présenteront l'aspect de la brique non-peintes dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation sur 70% a minima:

Les façades restantes présenteront l'aspect d'un enduit ou d'une peinture dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation, ou d'autres aspects sous réserve de leur bonne intégration dans leur milieu environnant.

b) couverture :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles dans la gamme des rouges ou des noirs, ou éventuellement en tout autre matériau de teinte et d'aspect identiques.
Les toitures végétalisées sont néanmoins autorisées et exemptées de la règle précédente.
Les toitures terrasses peuvent également l'être sur une surface représentant 25% maximum de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures à une seule pente sont admises pour :
-les annexes
-les extensions.
Elles ne pourront alors couvrir que 25% de la surface totale des constructions principales

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

et extension.
Elles pourront être admises pour chacun des bâtiments composant par juxtaposition une construction à usage d'habitation.

2) Pour les constructions annexes à une habitation :

Le choix et la couleur des matériaux utilisés devront s'intégrer et être en harmonie avec la construction principale.

Les abris pour animaux doivent s'intégrer dans le site et ne pas nuire à l'environnement.

3) Pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole :

Les façades devront présenter l'aspect de la brique dans la gamme des rouges, ou éventuellement celui du bardage métallique ou panneaux bois. L'aspect béton brut est autorisé en sous-bassement.
La couverture sera traitée en tuiles dans la gamme des rouges, noirs ou bacs acier ou matériaux équivalents dans la gamme des rouges.
Pour les serres, est autorisée l'utilisation majoritaire de verre ou de tout autre matériau translucide de teinte et d'aspect identique.

Clôtures:

Principe général : 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.

Les clôtures à l'alignement ou à la marge de recul, ainsi que les clôtures en limite séparative, ne pourront excéder 2 mètres de hauteur et seront constituées soit :
de grilles ou de grillage ou tout autre dispositif en bois qui laisse passer le jour
et/ou
d'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale
les soubassements d'une hauteur maximale de 20cm sont exemptés de la règle ci-dessus concernant les murs.
et/ou
de haies vives doublées ou non de grilles ou grillages de couleur foncée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux portails dont la hauteur ne pourra cependant dépasser 2m.

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 et ne présenter qu'un accès unique d'une largeur maximale de 5 mètres à l'alignement.
De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

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

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.
Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

[redacted]

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

Cette zone comporte :
- un secteur Ne, de la station d'épuration et son sous-secteur Nei inondable,
- un secteur Nh, d'habitat, et son sous secteur Nhi inondable
- un secteur Ni de protection des espace naturels, inondables
- un secteur Ns, d'activités de sports et loisirs,
- un secteur indicé « r » soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
- un secteur indicé « rp » soumis au risque de ruissellement sur parcelle.

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, y compris :
- le stationnement isolé des caravanes,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- les sous-sols et les caves non étanches

Dans le secteur Ni et les sous-secteurs Nei et Nhi repérés sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation, sont interdits :

- toute nouvelle construction, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- les remblais non nécessaires à la mise en sécurité des constructions autorisées ou à la lutte contre l'inondation.

Dans les secteurs indicés « r » et « rp » :
dans une bande de :
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie en secteur «r»,
- 15 mètres par rapport à l'axe de ruissellement en secteur «rp»,

toutes constructions et exhaussements des sols sont interdits à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

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

Sont autorisés :
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,
- les travaux et plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales,
- les forages et les puits de moins de 10 mètres de profondeur,

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

- les abris pour animaux annexés à une habitation existante sous réserve de leur intégration dans l'environnement,
- les éoliennes sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - hauteur inférieure à 12 mètres
  - implantation à une distance minimum de 50 mètres des limites des zones U, 1AU et 2AU.

Dans le secteur Nh, sont admis:

- L'extension des bâtiments existants et leurs annexes dans la limite de 30 % de leur emprise au sol cumulée existante à la date d'approbation du P.L.U., surface affectée aux piscines déduite, si les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- les travaux de modification de l'aspect extérieur de la construction, dans le but d'améliorer le confort, et dans la limite du bâti existant,
- la construction de piscine,
- la création d'un logement supplémentaire, dans les limites du bâti existant, et sous réserve que les travaux n'entraînent pas un renforcement des réseaux,
- le changement de destination sous réserve que la nouvelle destination soit vouée à l'une des vocations suivantes :
  - hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitation,
- les travaux et plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales.

Dans le secteur Ns, sont admises :

- les constructions de sports et de loisirs et les éventuelles habitations de gardiennage et de fonction qui peuvent être nécessaires,
- les travaux et plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales.

Dans le secteur Ni et les sous-secteurs Nei et Nhi repérés sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation,

Seules les extensions, les annexes aux constructions existantes, les exhaussements et affouillements sont autorisés, sous réserve des conditions suivantes :

- les extensions et annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol. En sus, des extensions limitées à 10m² nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées. Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'extensions, ou d'une mise aux normes qui ne pourrait se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux
- les extensions et annexes devront être placées en sécurité, à l'exception de l'extension supplémentaire de 10m² visée ci-dessus et des abris de jardin dont la surface de plancher au sol est inférieure à 10m², pour lesquels la mise en sécurité est recommandée mais non obligatoire. Pour être placées en sécurité, les constructions devront avoir leur premier plancher 20 cm au dessus de la cote maximale atteinte par l'eau et au minimum à 70 cm au dessus du niveau du terrain naturel avant aménagement (à défaut de mesure, le premier plancher devra être à 70 cm du sol).

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

- les exhaussements sont autorisés sous réserve d'être indispensable à la mise en sécurité des constructions autorisées,
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux aménagements pour la lutte contre les inondations, ainsi que les travaux liés à la gestion des eaux pluviales sont autorisés,

- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans les secteurs indicés « r » et « rp » ,
dans une bande de :
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie en secteur «r»,
- 15 mètres par rapport à l'axe de ruissellement en secteur «rp»,

sont autorisés :
- les travaux liés à la gestion des eaux pluviales,
- les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- Les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m² tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - premièrement : leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible,
    deuxièmement : ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation

- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.
Ces travaux ne seront autorisés que :
si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

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 de la circulation des personnes à mobilité réduite.

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

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

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

2 – Voirie

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

1) *la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse,*
2) *la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

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

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.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 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.

L'avis du gestionnaire de la voirie est requis pour les caractéristiques des débouchés.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte :

- que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères).
- que la voie puisse être prolongée ultérieurement sans destruction de bâtiment. Il pourra être demandé que l'espace nécessaire à la prolongation de la voie, vers l'unité foncière suivante non bâtie, soit traité en espace vert commun ou en parking

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

paysager.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec 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 réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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

c) Eaux pluviales

Des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales seront privilégiées.

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

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

2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les prescriptions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

Généralités :
L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

En cas d'extension, l'implantation en alignement de la construction existante pourra être autorisé.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du chemin piétonnier.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, gaz ou télécommunication ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantées à l'alignement ou avec un retrait de 0,50 mètre, sous réserve de leur intégration avec le milieu environnemental.

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

Les prescriptions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

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 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de construire un bâtiment d'une superficie hors œuvre brute inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol de 20 % maximum dans une limite de 300 m² au sol.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables : rez-de-chaussée plus combles aménageables inclus.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12m hors tout.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Elle peut cependant être augmentée de la hauteur de rehausse demandée pour des raisons de mise en sécurité de la construction par rapport au risque inondation.

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

1) Principe général

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
On visera le respect de la qualité architecturale dans un souci d'intégration à l'environnement rural.
Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdit : l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

2) Dispositions particulières

1) Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif:

Ces constructions sont soumises au respect des dispositions de l'article « 2-a) maçonnerie » ci-dessous.

2) Pour toutes les autres constructions, à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt:

a) maçonnerie:

Les façades présenteront l'aspect de la brique non-peintes dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation sur 70% a minima:

Les façades restantes présenteront l'aspect d'un enduit ou d'une peinture dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation, ou d'autres aspects sous réserve de leur bonne intégration dans leur milieu environnant.

b) couverture :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles dans la gamme des rouges ou des noirs, ou éventuellement en tout autre matériau de teinte et d'aspect identiques.
Les toitures végétalisées sont néanmoins autorisées et exemptées de la règle précédente.
Les toitures terrasses peuvent également l'être sur une surface représentant 25% maximum de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures à une seule pente sont admises pour :
- les annexes
- les extensions.

Elles ne pourront alors couvrir que 25% de la surface totale des constructions principales et extension.
Elles pourront être admises pour chacun des bâtiments composant par juxtaposition une construction à usage d'habitation.

3) Pour les constructions annexes à une habitation:

Le choix et la couleur des matériaux utilisés devront s'intégrer et être en harmonie avec la construction principale.

Les abris pour animaux doivent s'intégrer dans le site et ne pas nuire à l'environnement.

4) Pour les constructions à usage de serres, vérandas, piscines couvertes :

est autorisée l'utilisation majoritaire de verre ou de tout autre matériau translucide de teinte et d'aspect identique.

5) Pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt:

Les façades devront présenter l'aspect de la brique dans la gamme des rouges, ou

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

éventuellement celui du bardage métallique ou panneaux bois. L'aspect béton brut est autorisé en sous-bassement.
La couverture sera traitée en tuiles dans la gamme des rouges, noirs ou bacs acier ou matériaux équivalents dans la gamme des rouges.
Pour les serres, est autorisée l'utilisation majoritaire de verre ou de tout autre matériau translucide de teinte et d'aspect identique.

6) Clôtures:

Principe général : 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.
Elles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures à l'alignement ou à la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques seront constituées :

- de grilles ou de grillage ou tout autre dispositif en bois qui laisse passer le jour et/ou
- d'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale
- les soubassements d'une hauteur maximale de 20cm sont exemptés de la règle ci-dessus concernant les murs.
  et/ou
- de haies vives

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux portails dont la hauteur ne pourra cependant excéder 2m.

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 et ne présenter qu'un accès unique d'une largeur maximale de 5 mètres à l'alignement.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

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

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

LEXIQUE

- Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux ouvert sur au moins un côté, les carports, les auvents, les pergolas, les constructions pour le stationnement couvert (garage), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m², atelier (bricolage), kiosque et serre.

- Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- Bâtiment public ou d'intérêt collectif

Cette catégorie doit dans le cadre du présent PLU être comprise comme incluant :
-Les équipements communaux (mairie, salle communale, médiathèque...)
-L'école
-Les aires de stationnement
-Le cimetière
-Les logements sociaux
-Liste non-exhaustive

- Clairevoie

Ouvrage, généralement de charpente, de menuiserie ou d'osier, composé d'éléments qui laissent passer le jour : fenêtre, balustrade, paroi ajourée, baie, arcature, etc.

- Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

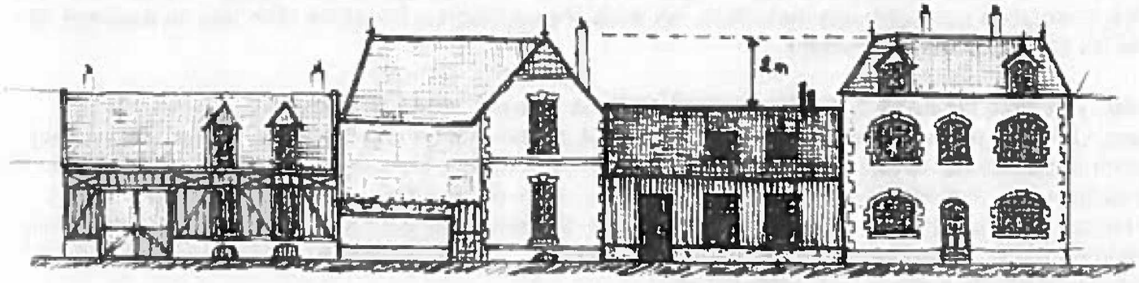
- Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sauf mention contraire, l'emprise au sol est comprise comme la somme des emprises au sol des constructions principales, des extensions et des annexes.

- Epannelage



- Extension

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- Façade

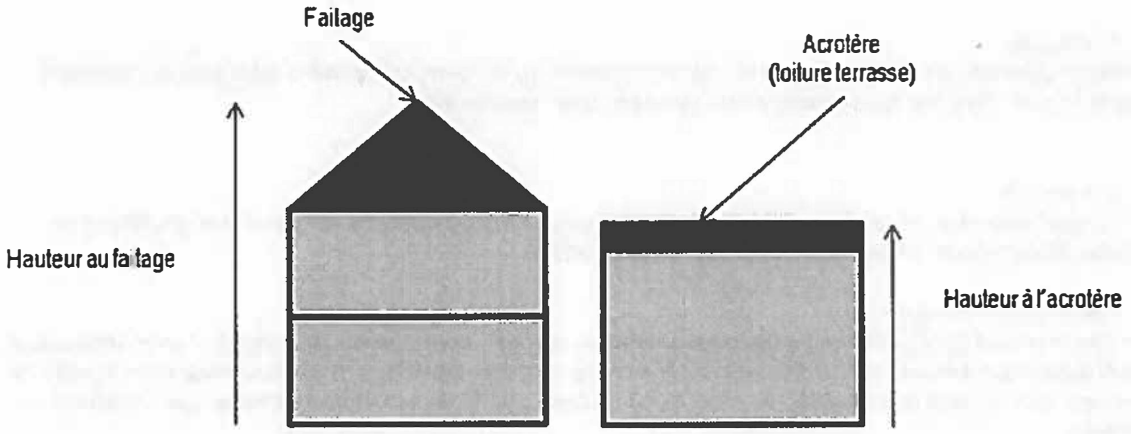
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



- Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- Voies publiques et privées, dessertes, accès.

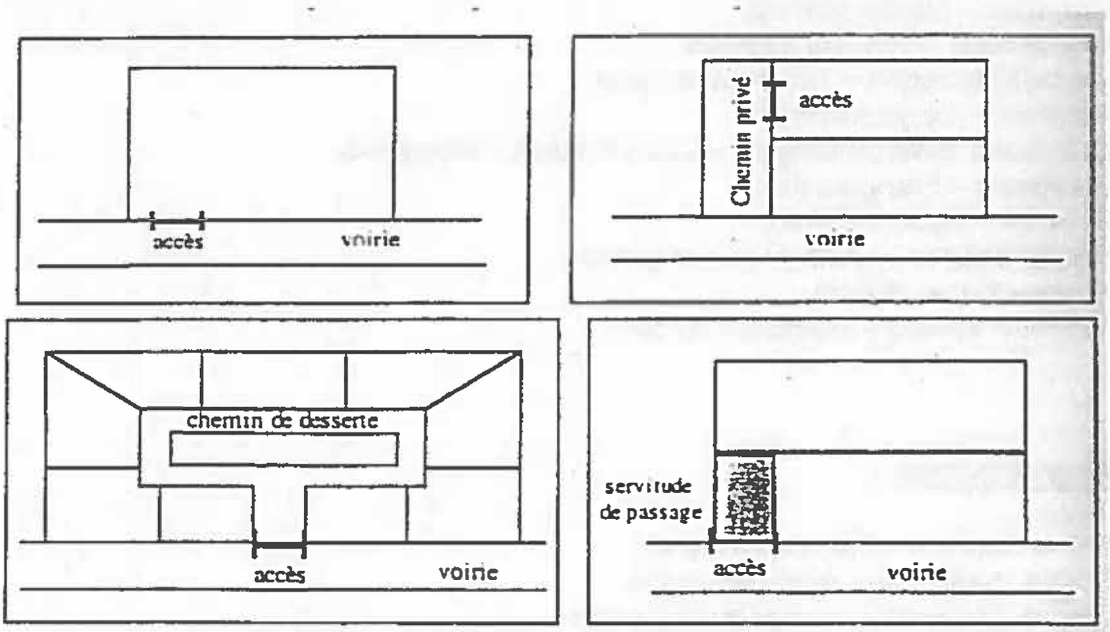
Voie publique : Une voie publique est, au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire (c. voirie routière, art. L. 111-1). Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Voie privée : Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Desserte : L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit, au demeurant, être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Accès : L'accès correspond à la possibilité de se raccorder à une voie de desserte. Ainsi, par exemple, les terrains riverains d'une voie expresse sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit (c. voirie routière, art. L. 122-1).
L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage, ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'une simple tolérance permettant d'emprunter un chemin forestier pour accéder à une voie publique.



Source : Guide des POS, MELT, 1998

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

LES ESSENCES LOCALES

(Liste non exhaustive)

Haies arbustives :

- Prunellier – Prunus spinosa
- Viorne obier – Viburnum opolus
- Viorne Mancienne – Viburnum lantana
- Noisetier – Corylus avellana
- Cornouiller mâle ou sanguin – Comus 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 :

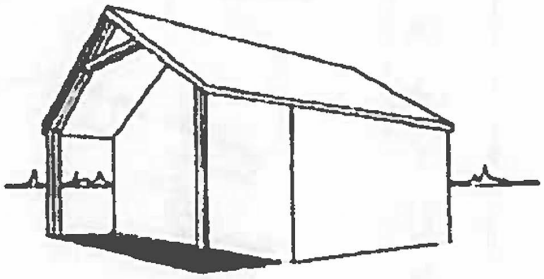
- Hêtre – Fragus sylvatica
- Charme – Carpinus betulus
- Saule marsault – Salix caprea
- Saule des vanniers – Salix Viminalis

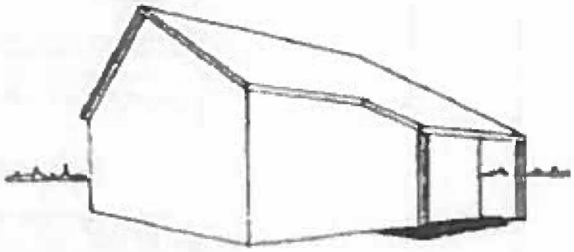
Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

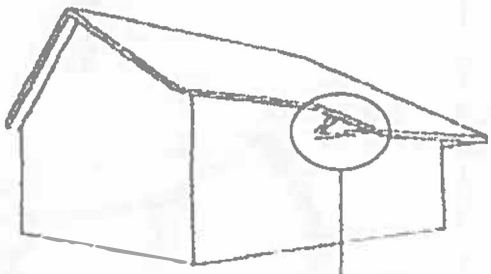
EMPRISE AU SOL

DEBORDS

INCLUS DANS ES

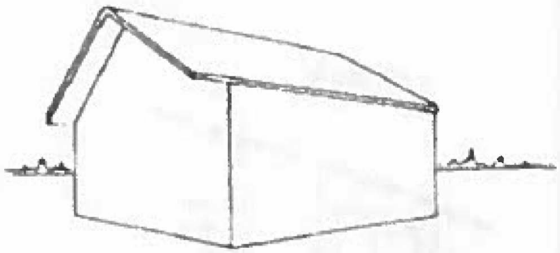






encorbellement

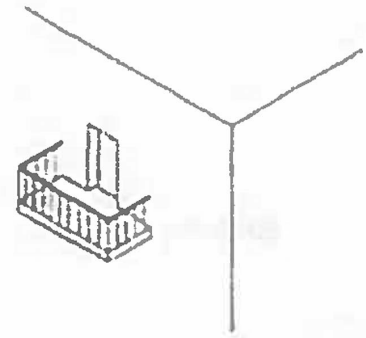
EXCLUS



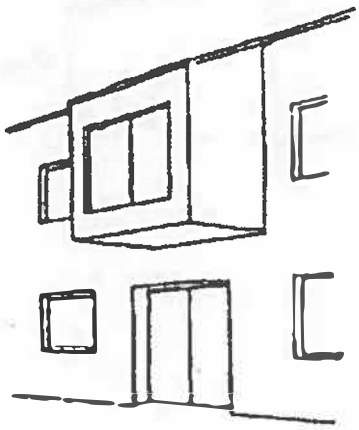
Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

INCLUS DANS ES

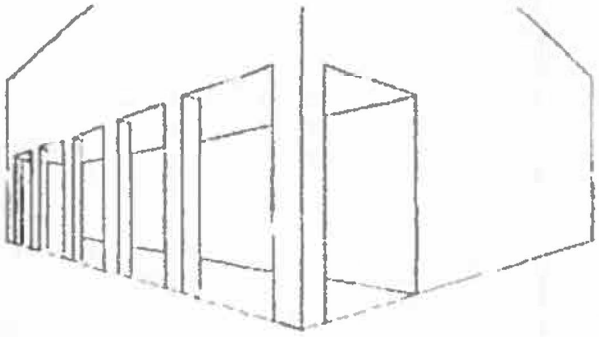
les balcons



les oriels



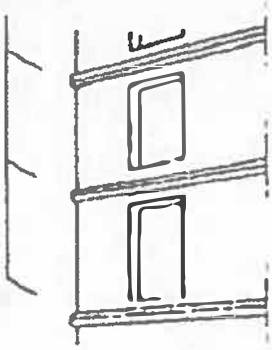
des immeubles comportant des arcades



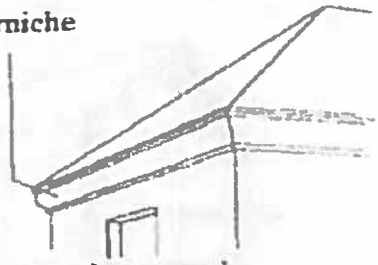
EXCLUS

MODÉNATURE

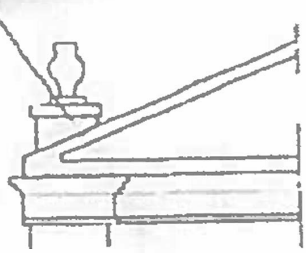
bandeaux



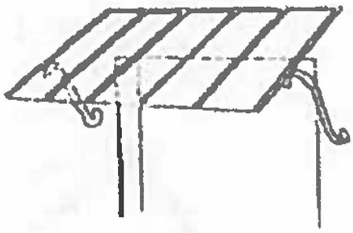
corniche

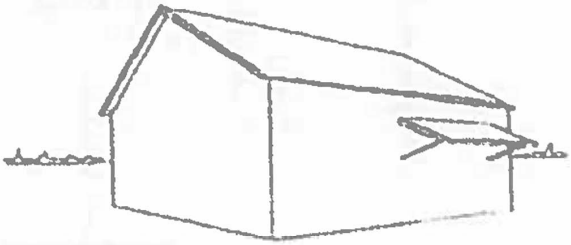


acrotère



marquise





Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Modification simplifiée Commune de Cobrieux

Annexe 3 au formulaire d'examen au cas par cas

Auto-évaluation

Approuvé le :	

SAS UrbYcom - Aménagement & Urbanisme
Rue de la Calypso
85 Espace Neptune
62110 HENIN-BEAUMONT

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

AUTO-EVALUATION

L'objet de la présente procédure d'évolution du PLU de la commune de Cobrieux vise à opérer des modifications sur le règlement écrit de la commune. Par cette procédure, il s'agit de :

- **Apporter des ajustements et précisions aux dispositions relatives aux clôtures en zone U ;**
- **Apporter des ajustements et précisions aux dispositions relatives aux toitures en zone U ;**
- **Apporter des ajustements et précisions aux dispositions relatives aux aspects des annexes en zone U.**

Ces modifications concourent à la réalisation d'une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune conformément aux articles **L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme**.

Le tableau suivant résume les incidences du projet sur l'environnement :

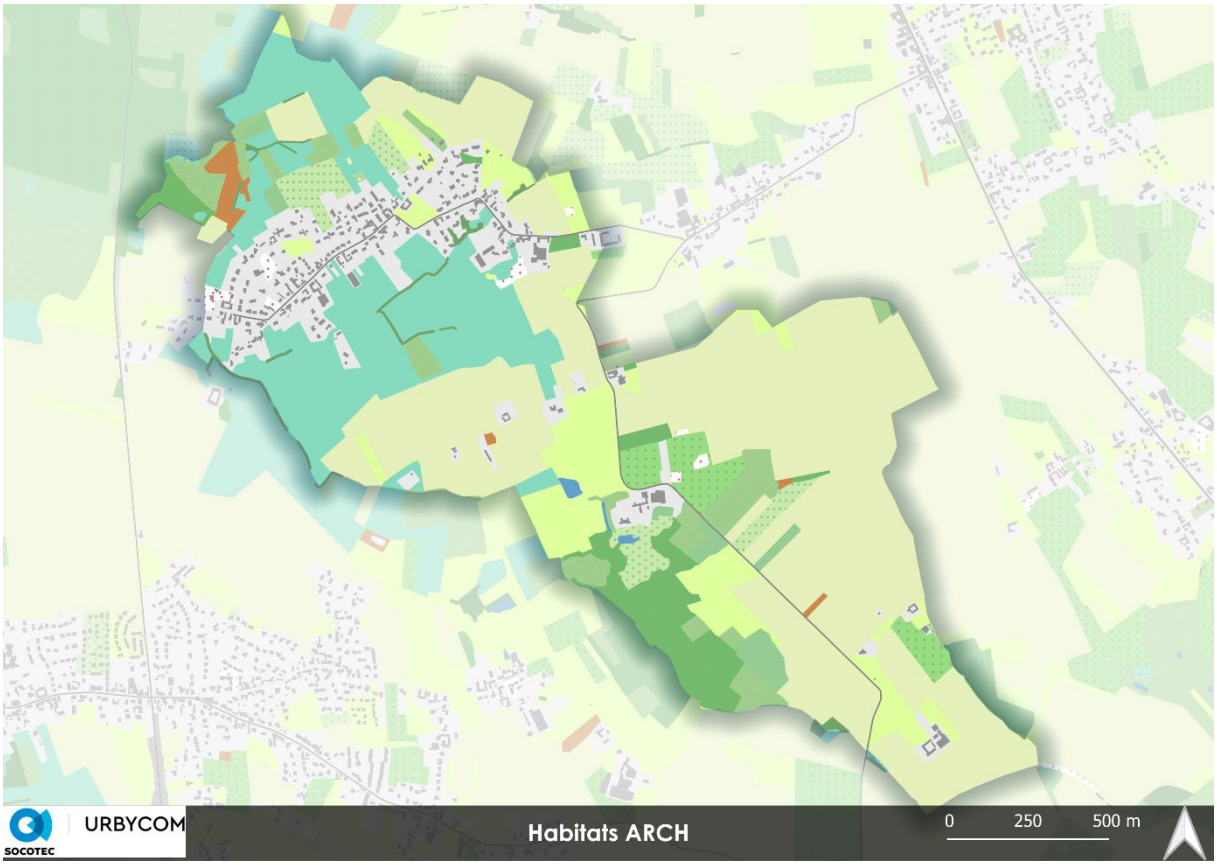
	Description du type d'incidences	Estimation de l'ampleur des incidences
Impact sur l'assainissement	Aucune incidence	Aucun impact supplémentaire ne sera observé par rapport à ce qui était initialement prévu au sein du PLU opposable.
Impact sur la ressource en eau potable		
Impact sur le paysage	Aucune incidence	Aucun impact supplémentaire ne sera observé par rapport à ce qui était initialement prévu au sein du PLU opposable. • Concernant les clôtures en zone U, les modifications consistent principalement à apporter des précisions visant à cadrer les règles de hauteurs ainsi que les matériaux utilités en termes de clôtures occultantes. • Concernant les toitures en zone U, il s'agit principalement d'apporter des précisions s'agissant des toitures végétalisées. Le but étant, par cette modification, de procéder à un cadrage spécifique tenant compte des règles de pente de toiture pour un traitement équilibré et uniforme sur le territoire. • Concernant les annexes en zone U, la procédure vise à assouplir les règles portant sur les annexes de faible ampleur localisées à l'arrière du bâti principal (emprise au sol inférieure ou égale à 15m²) afin de maintenir la qualité et la cohérence du cadre de vie tout en proposant un assouplissement logique. Des règles d'aspects sont également prévues (les

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

		matériaux de fortune ou de récupération sont proscrits). L'objectif de la démarche étant d'assurer un traitement paysager qualificatif, uniforme et harmonieux au sein du tissu bâti.
Impact sur l'imperméabilisation des sols	Aucune incidence	Aucun impact supplémentaire ne sera observé par rapport à ce qui était initialement prévu au sein du PLU opposable.
Impact sur les milieux naturels	Aucune incidence	Aucun impact supplémentaire ne sera observé par rapport à ce qui était initialement prévu au sein du PLU opposable. Les modifications concernent le règlement de la zone U.
Impact sur les milieux agricoles	Aucune incidence	Aucun impact supplémentaire ne sera observé par rapport à ce qui été initialement prévu au sein du PLU opposable. Les modifications concernent le règlement de la zone U.
Prise en compte des risques	Aucune incidence	Aucun impact supplémentaire ne sera observé par rapport à ce qui était initialement prévu au sein du PLU opposable.
Impact sur le réseau transports collectifs et les déplacements	Aucune incidence	Aucun impact supplémentaire ne sera observé par rapport à ce qui était initialement prévu au sein du PLU opposable. Les modifications viennent préciser les dispositions existantes.
Impact sur les consommations en énergie		
Impact sur les émissions de CO2		

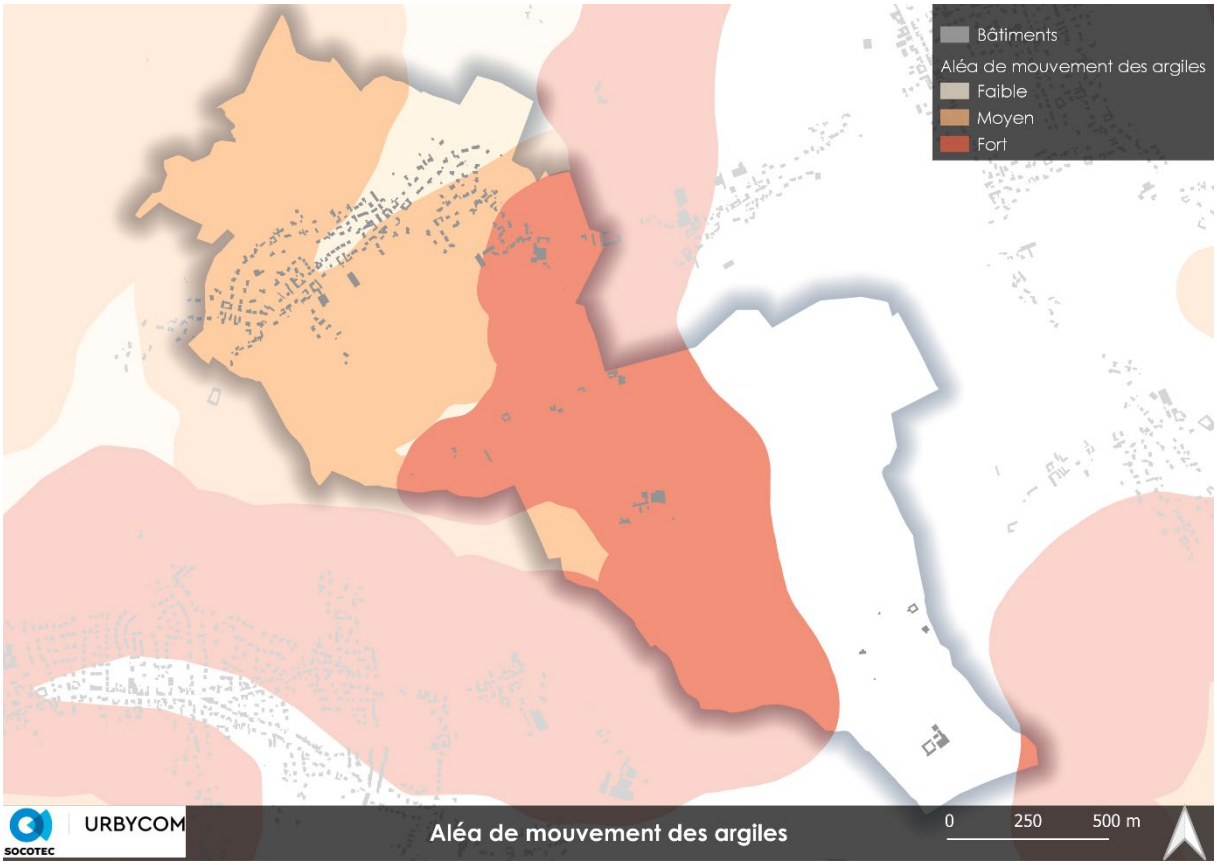
Compte tenu de ces éléments, l'évaluation environnementale n'est pas nécessaire dès lors que les changements et impacts estimés sur l'environnement sont mineurs par rapport à ce qui était prévu initialement.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

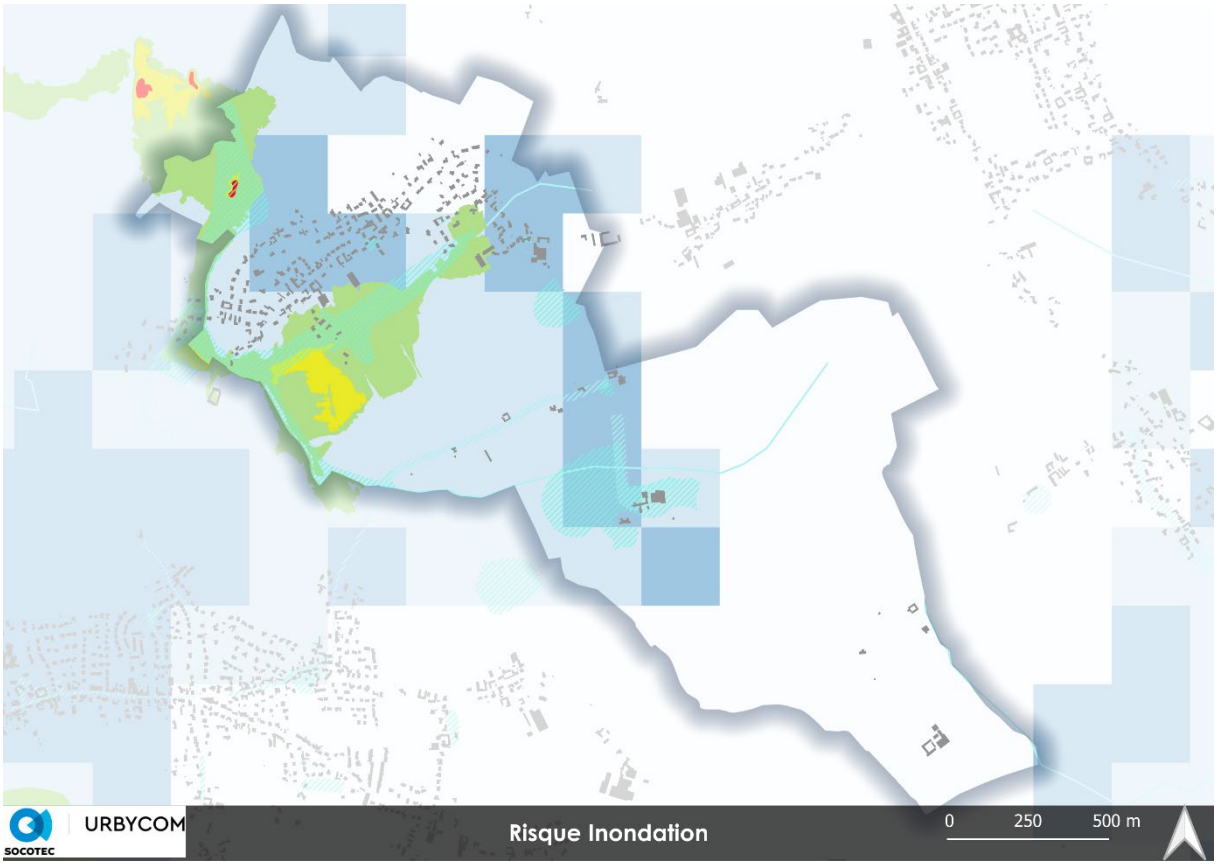


Bâtiments
Habitats - ARCH
Abords de réseaux ferrés
Abords routiers
Bandes enherbées
Communautés amphibies
Cultures
Eaux douces
Forets caducifoliées
Forets riveraines, forets et fourres tres humides
Fourrés
Friches
Lisières humides a grandes herbes
Parcs urbains et grands jardins
Pâtures mesophiles
Plantations de peupliers
Plantations indeterminees
Prairies a fourrage des plaines
Praries humides
Praries mesophiles
Réseaux ferres
Réseaux routiers
Vergers
Villes, villages et sites industriels

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

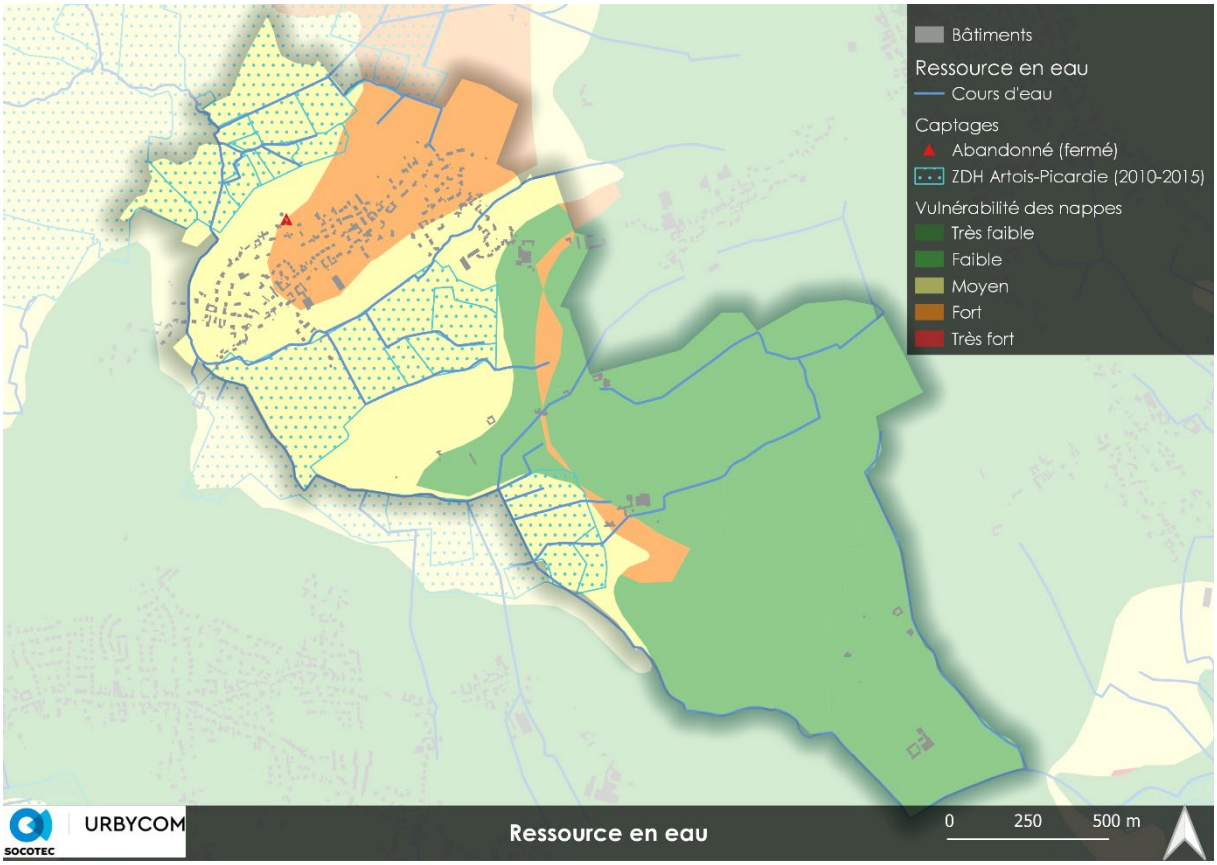


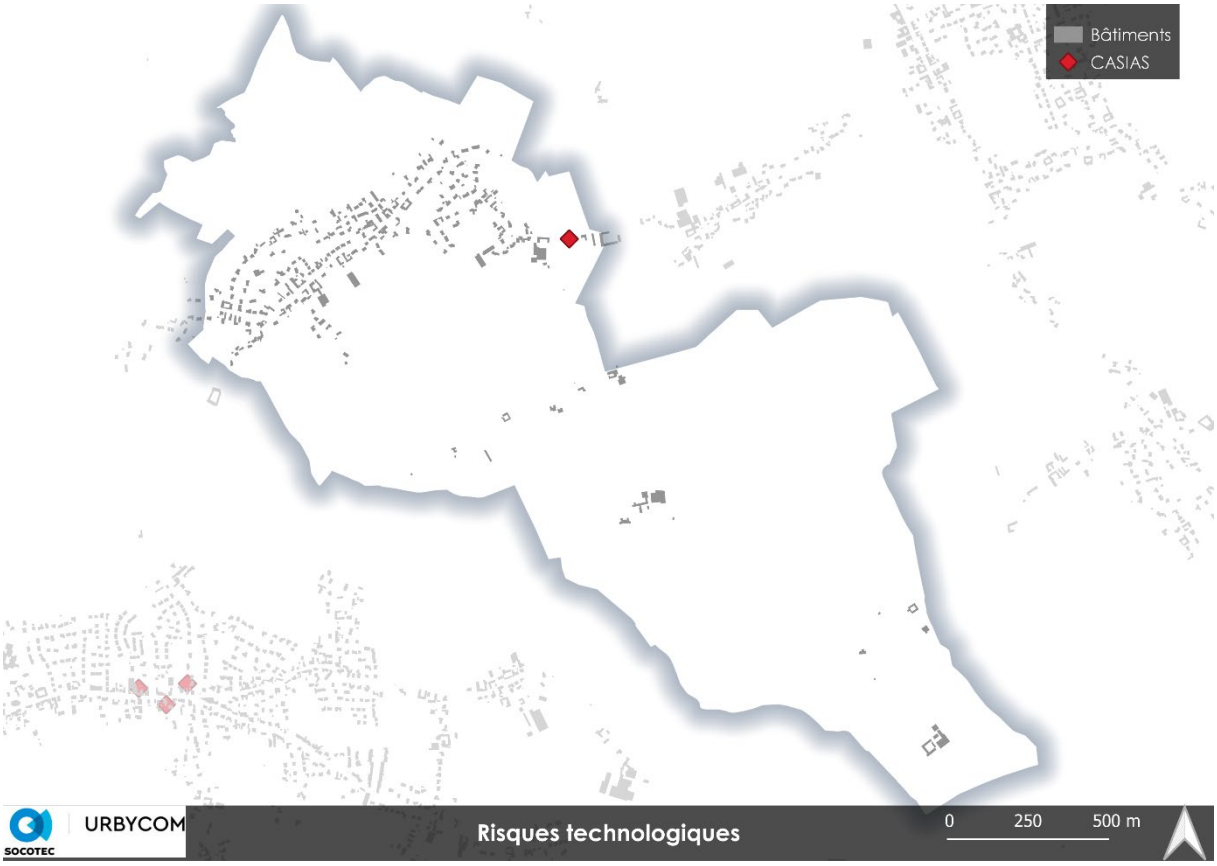
Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE



Bâtiments
Zone d'aléa du PPRN de La Marque
Faible
Moyen
Fort
Axes de ruissellement
Zones Inondées Constatées
Risque d'inondation par accumulation des eaux pluviales
Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales
Remontées de nappe
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

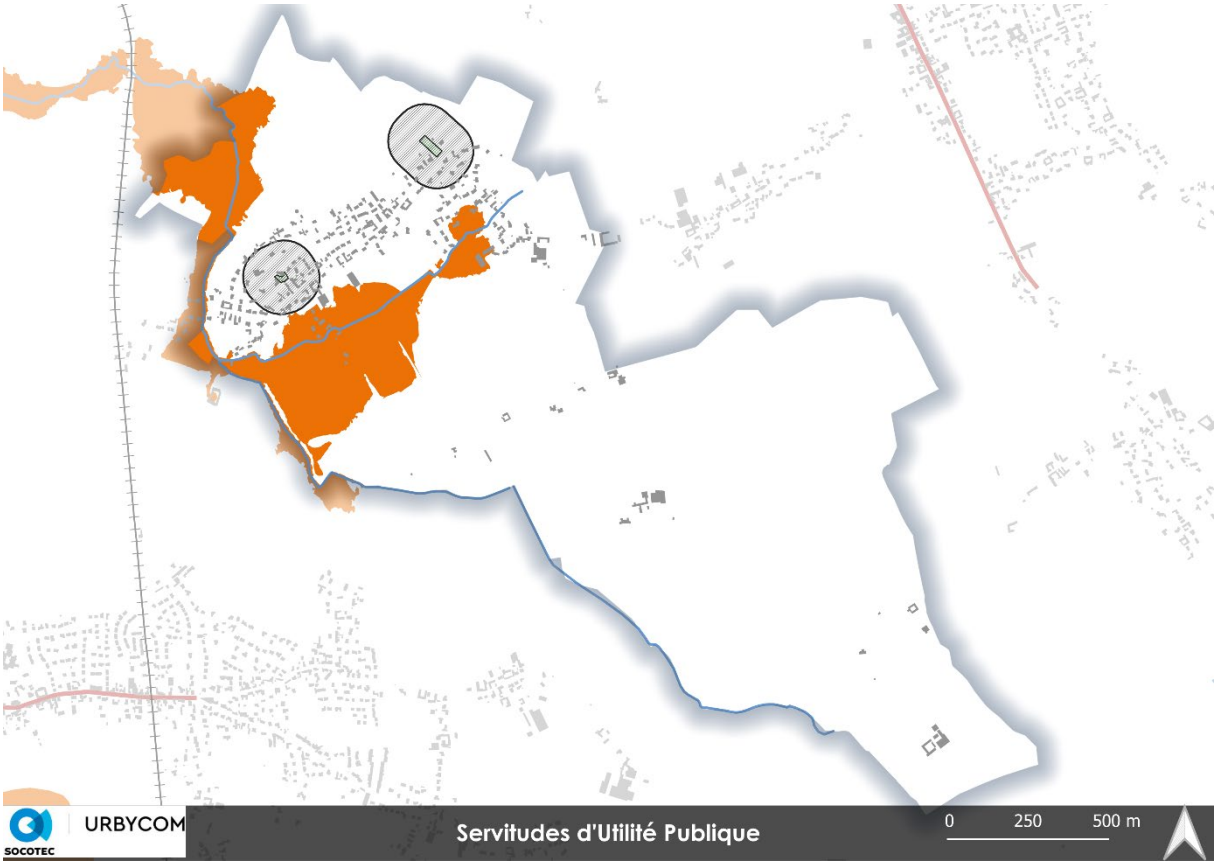
Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE





Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

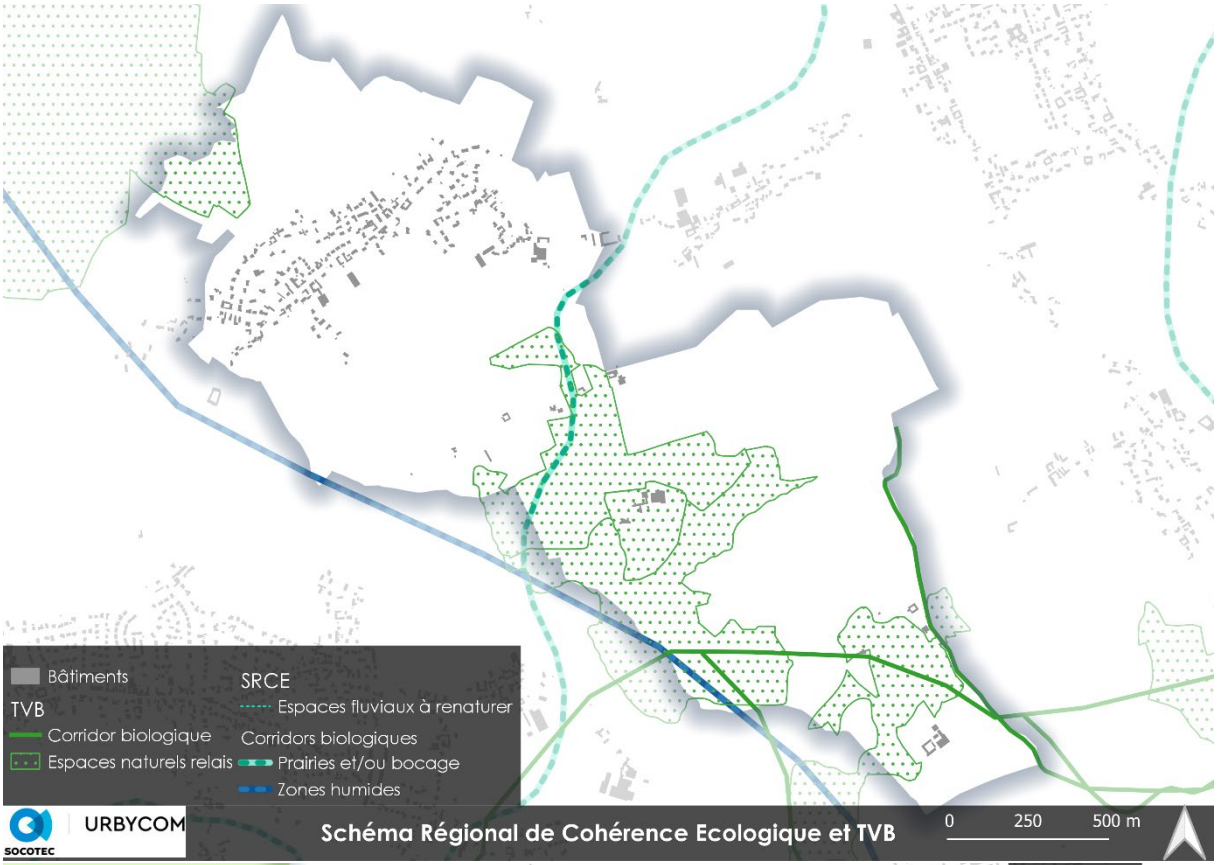


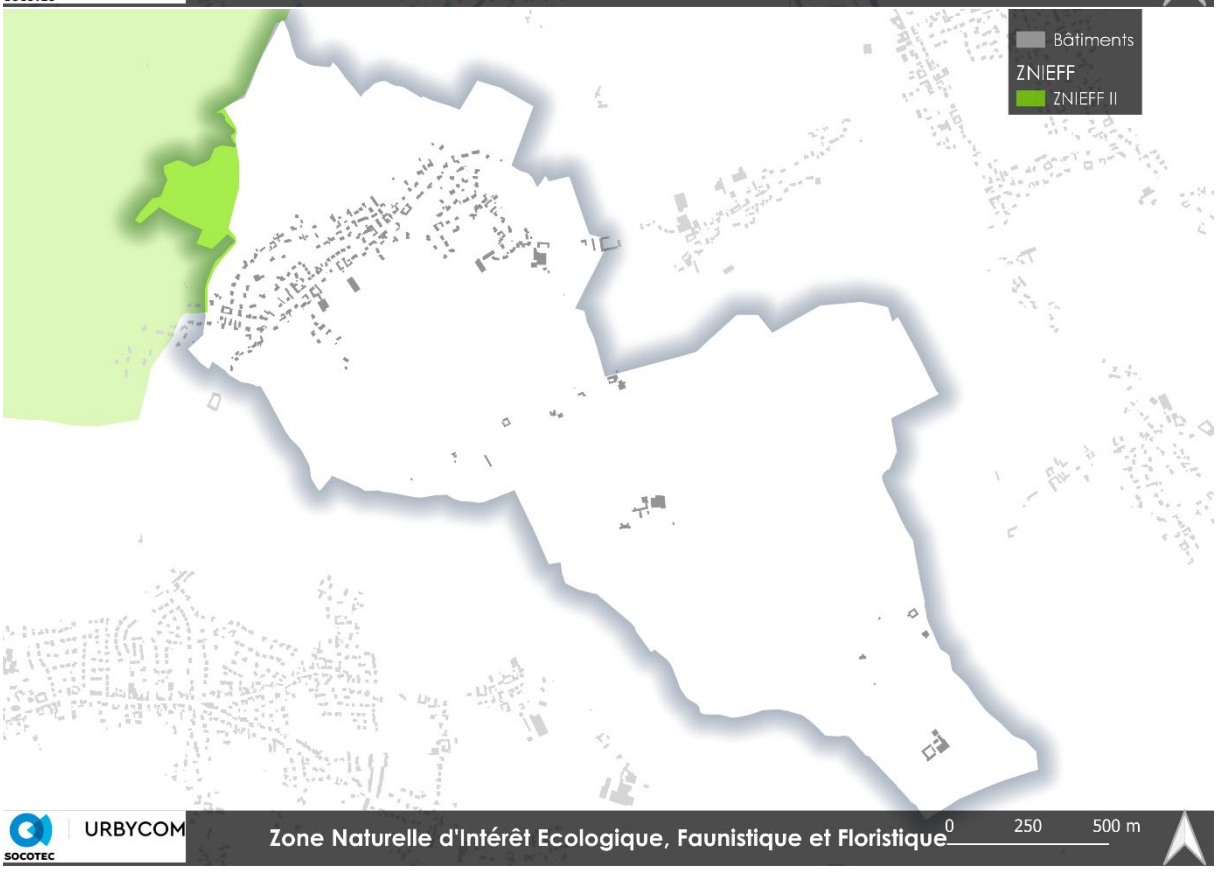
Bâtiments

Servitudes d'utilité publique

- T1 - Servitude relative aux voies ferrées
- A4 - Servitude de passsage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux
- INT1 - Servitude instituée au voisinage des cimetière
- INT1 - Servitude instituée au voisinage des cimetière (Générateur)
- EL7 - Servitude d'alignement des voies publiques
- PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plan de prévention de risques miniers (PPRM)

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE





Source : Cartographies Urbycom

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France, sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par la communauté de communes Pévèle Carembault, sur la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Cobrieux (59)

n°GARANCE 2024-8313

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Avis conforme

rendu en application

du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégialement, le 22 novembre 2024, en présence de Philippe Ducrocq, Hélène Foucher, Valérie Morel, Pierre Noualhaguet et Anne Pons.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 5 juillet 2024 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la communauté de communes Pévèle Carembault, le 7 octobre 2024 relatif à la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Cobrieux (59) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 21 octobre 2024 ;

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Considérant ce qui suit :

1. les modifications apportées au plan local d'urbanisme de Cobrieux concernent la zone U et vise à apporter des ajustements et précisions relatives aux clôtures, aux toitures et aux façades des annexes ;

2. il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Cobrieux n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 22 novembre 2024

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France,
la Présidente de séance

Hélène FOUCHER

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Outlook

RE: PLU Cobrieux - Modification simplifiée - Notification des Personnes Publiques Associées (PPA)

À partir de M . BRANLANT < :@grand-lille.cci.fr>
Date Mar 10/12/2024 09:46
À Bohin < pevelecarembault.fr>

Bonjour Monsieur BOHIN,

Je fais suite à votre courriel ci-dessous.

Le projet de modification simplifiée du PLU de Cobrieux n'appelle pas de remarques particulières de notre part, les modifications ne concernant pas de thématiques liées au développement économique.

Bonne journée.

Bien cordialement.

BRANLANT
Assistante d'A VERMESSE
Présidente de la CCI Grand Lille
40 place du Théâtre - CS 60359
59020 Lille Cedex
T. 03 20 63 77 04 – 06 33 39 46 20
grand-lille.cci.fr

CCI GRAND LILLE HAUTS-DE-FRANCE

De : Antoine Bohin <abohin@pevelecarembault.fr>
Envoyé : lundi 9 décembre 2024 12:15

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre pour observations éventuelles le projet de modification simplifiée du PLU de Cobrieux.

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire connaître, dans un délai maximum d'un mois, à compter de la réception de la présente, vos éventuelles observations sur ce dossier, avant mise à disposition de la population.

Pour ce faire, vous trouverez via le lien suivant les documents relatifs à la modification simplifiée du PLU :

https://arkadia.pevelecarembault.fr/front/publicLink/publicDownload.jsp?id=a0335607-0cb4-42ed-a084-9e164d81e3ad6e41da66-0dff-420f-874d-1e1275fc57ff

Vous souhaitant bonne réception de ces documents et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien cordialement,

BOHIN

Chef de projet PLUi

47 Avenue du Général de Gaulle

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

59710 Pont-à-Marcq

Tél. : 07 87 61 46 87

pevelecarembault.fr

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

Nord
le Département est là

Direction générale adjointe
en charge de la Solidarité Territoriale

Pour traitement :
Pour réponse :
Pour Info :

Monsieur Luc FOUTRY
Président
Communauté de Communes Pévèle Carembault
141 rue Nationale
BP63
59710 PONT A MARCQ

Lille, le 12 DEC. 2024

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L153 – 40 du Code de l'Urbanisme, vous avez notifié au Département le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cobrieux.

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme ont un impact majeur sur le territoire. C'est pourquoi le Département porte un intérêt particulier à ces questions.

Après étude de votre dossier, il s'avère que cette procédure ne porte pas atteinte aux prescriptions du Département en matière d'aménagement.

Je vous remercie de me transmettre un dossier dématérialisé relatif à cette procédure quand celle-ci aura été approuvée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

Christophe HERBIN
Directeur Territoires et Transitions

Réf. : N° DTT2024409, Direction Territoires et Transitions, mail : nathalie.fagot@lenord.fr , Tel. : 03.59.73.82.45

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE

CHAMBRE D'AGRICULTURE
NORD-PAS-DE-CALAIS

14 JAN. 2025

Pour traitement :
Pour réponse :
Pour Info :

Monsieur le Président
CCPC
Hôtel de Ville
Place du Bicentenaire
BP 63
59710 Pont-à-Marcq

Service : Aménagement Territorial
Nos références : CD / RL / IM / 2025 - 16
Dossier suivi par : Rénald Lefebvre
renald.lefebvre@npdc.chambagri.fr
Vos références :
Objet : **PLU Cobrieux - Modification simplifiée - Notification des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Saint-Laurent-Blangy, mardi 7 janvier 2025

Siège administratif
56 avenue Roger Salengro
BP 80039
62051 Saint-Laurent-Blangy cedex

Tél : 03 21 60 57 57

Siret 130 013 543 00025

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le dossier de modification simplifiée du PLU de la commune de COBRIEUX et nous vous en remercions.

Nous vous informons que la Chambre d'Agriculture n'a pas de remarques d'ordre agricole sur la modification simplifiée du PLU.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Le Président,

Christian DURLIN

Siège social
299 Boulevard de Leeds
59000 Lille

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 130 013 543 00033
APE 9411Z

www.hautsdefrance.chambre-agriculture.fr

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Pevele-Carembault | CCPC
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**CC_2025_005**
Objet :	**PLU Cobrieux - Mise à disposition de la modification simplifiée**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-02-27 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1 - Documents d urbanisme
Identifiant unique :	059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.9 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : CC_2025_005.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	185.5 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : Arrete de lancement.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	280.3 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : Notice explicative.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	889.9 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : reglement modifie.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE-1-1_4.pdf	application/pdf	4.6 Mo

Document principal (Délibération) Nom original : auto eval.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE-1-1_5.pdf	application/pdf	1.6 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : avis MRae.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE-1-1_6.pdf	application/pdf	149.6 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : avis CCI.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE-1-1_7.pdf	application/pdf	1.1 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : avis departement.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE-1-1_8.pdf	application/pdf	50.7 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : Avis chambre agri.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20250227-CC_2025_005-DE-1-1_9.pdf	application/pdf	52.4 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'etre postee	27 février 2025 à 09h07min50s	Dépôt dans un état d'attente
Posté	27 février 2025 à 09h13min26s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Fany DUQUENNE
En attente de transmission	27 février 2025 à 09h14min00s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	27 février 2025 à 09h14min03s	Transmis au MI
Acquittement reçu	27 février 2025 à 09h14min18s	Reçu par le MI le 2025-02-27