



**Pévèle
Carembault**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONT A MARCQ

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 07/07/2025

Le président : Luc FOUTRY



F.H.R.

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Rue de Lignièrès
80500 GUERBIGNY

Téléphone : 03 22 37 09 86

Fax : 03 22 37 09 87

E-mail : FHR@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

S²LOW

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

Département du NORD

COMMUNE DE PONT-A-MARCQ

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

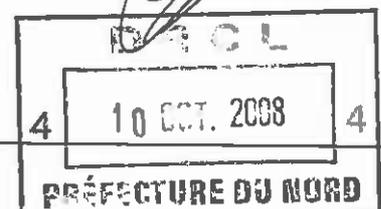
4

SEPTEMBRE 2008

MODIFICATION approuvée par délibération

du Conseil Municipal le : 6 OCT. 2008

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal le 4 juillet 2005.



F.H.R s.a.r.l au capital de 7.625 Euros. Siret 42180341200020

SOMMAIRE

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **Chapitre I - Zone UA** **Page 10**
- **Chapitre II - Zone UB** **Page 16**
- **Chapitre III - Zone UE** **Page 22**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- **Chapitre IV - Zone 1 AU** **Page 28**
- **Chapitre V - Zone 2 AU** **Page 34**
- **Chapitre VI - Zone 1 AUE, comprenant les secteurs 1AUEa et 1AUEc** **Page 36**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- **Chapitre VII - Zone A** **Page 42**
- **Chapitre VIII - Zone N, comprenant les secteurs Nsl et Nh** **Page 48**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES
ET
MODALITES D'APPLICATION
DES REGLEMENTS DE ZONES

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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, R.111-15 et R.111-21.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L.111-1-1).
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 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) Les dispositions concernant les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14, récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 3) Le Code Rural, notamment l'article L.123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 4) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
- 5) La réglementation sur les Installations Classées.
- 6) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 7) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque 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 ».

- 8) La réglementation du Service Départemental de Développement et d'Urbanisme, règlement opérationnel et son annexe concernant la réglementation de l'urbanisme conformément à la législation en vigueur.

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 du chapitre du Titre II.

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

- **La zone UA**, zone urbaine ancienne,
- **La zone UB**, zone urbaine récente,
- **La zone UE**, zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

- 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 :

- **La zone 1 AU**, zone mixte d'urbanisation future à court terme,
- **La zone 2AU**, zone mixte d'urbanisation à moyen et long terme,
- **La zone 1AUE**, zone d'urbanisation à court terme, destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales. Cette zone comprend deux secteurs :
 - o Un secteur 1AUEa, réservé, aux activités industrielles, artisanales et commerciales,
 - o Un secteur 1AUEc, réservé uniquement aux activités commerciales.

- 3) **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 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.
- **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 :
 - o un secteur Nsl des sports et des loisirs,
 - o un secteur Nh d'habitat.

II – Les documents graphiques font apparaître

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

- 3) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitat doivent répondre aux normes de protection acoustique.

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.

2) Bâtiments existants de toute nature

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

3) Lotissements et opérations groupées

Les dispositions des articles 3, 5, 6,7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un POS peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

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.315-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le



ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

A – Extension des bâtiments existants à la date de publication du PLU

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remembrer par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit « caractère de la zone » concernée.

B – Reconstruction de bâtiments sinistrés

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 1, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de par anticipation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé notwithstanding les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

C – Lotissements approuvés et îlots remembrés à la suite de dommages de guerre

Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du PLU, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

SECTION III

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le



ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

RAPPEL D'OBLIGATIONS

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine ancienne et centrale affectée à l'habitat, aux commerces de proximité, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics. C'est une zone qu'il convient de sauvegarder et qui à ce titre est soumis à des règles particulières de protection.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

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

ARTICLE UA 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 caravanning,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les éoliennes,
- La création de stations services sous immeubles occupés par des tiers, ou en sous-sol,
- Les affouillements et exhaussements.
- l'extension des entreprises à caractère industriel, agricole, ou de grand commerce (plus de 500 m²) ne sera plus autorisée.

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

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

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

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

- Les extensions de bâtiments et d'installations agricoles existantes dans la zone dans la mesure où elles sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles, et ne compromettent pas le caractère agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère agricole des lieux,
- 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 groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, au total, et qu'ils ne soient pas situés en façade sur rue.

ARTICLE UA 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

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

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

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

2 – Voirie

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

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.

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, ordures ménagères) et doivent présenter des caractéristiques correspondant à la distinction. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

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

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement**a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

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

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.

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.

Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux (infiltration...) est à privilégier.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UA 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit à la limite de l'emprise publique,
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de ce piétonnier.

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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

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

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

Pour les abris de jardin sans fondation, les abris à bûches... une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10 m² de SHOB et que sa hauteur ne dépasse pas 2,5 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 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE UA 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.

ARTICLE UA 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le



ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

Toute construction doit avoir une hauteur identique à celle du rez-de-chaussée. (R + 2 + combles). La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout du toit et de 14 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

*** Choix des matériaux :**

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...) est interdit.
- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- Les murs extérieurs doivent être traités de préférence en briques terre cuite naturelle.
- Les soubassements peuvent être réalisés en grès ancien du pays.
- Les transformations des façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques architecturales du bâtiment (façades visibles).
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

*** Couverture :**

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants sur le bâtiment principal.
- Les couvertures présenteront de préférence l'aspect de la tuile. D'autres aspects sont admis sous réserve d'intégration avec les constructions environnantes.

*** Bâtiments annexes :**

- Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celui-ci. (vérandas exceptées).

*** Clôtures :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).
- Les clôtures en plaques de bétons sont interdites.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées soit :

- d'une haie vive,
- d'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive,
- de grilles,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes règles que les clôtures sur rue. Toutefois est autorisé à partir du mur de la façade arrière de l'habitation une clôture pleine d'intimité de 2 mètres de hauteur maximum sur une longueur de 5 mètres.

*** Éléments techniques :**

Paraboles :

- leur diamètre ne peut excéder 1 mètre.
- Elles doivent être disposées de manière à limiter leur visibilité.
- Elles ne peuvent être disposées directement sur la rue Nationale

Les vérandas ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles de la voie publique.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables.

Pour les bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs), il n'est pas fixé de règle, de même pour les édifices tels que transformateurs EDF, devant s'intégrer au site existant.

ARTICLE UA 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.

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 deux places de stationnement par logement y compris le garage,
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements.

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

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

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

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

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine récente affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

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

ARTICLE UB 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 et leur extension,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les éoliennes,
- La création de stations services sous immeubles occupés par des tiers, ou en sous-sol,
- Les affouillements et exhaussements du sol.

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

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 comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, au total.

ARTICLE UB 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

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

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

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

2 – Voirie

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

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.

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, ordures ménagères) et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur distinction. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

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

ARTICLE UB 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

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.

c) Eaux pluviales

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.

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.

Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux (infiltration...) est à privilégier.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UB 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Par rapport aux voies publiques ou privées existantes, les façades des constructions peuvent être implantées :

- soit à la limite d'emprise publique,
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz à 15 m² pour les installations de postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² et du respect du milieu sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

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

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

Pour les abris de jardin sans fondation, les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10 m² de SHOB et que la hauteur ne dépasse pas 2,5 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 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE UB 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.

ARTICLE UB 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles habitables. La hauteur peut être au maximum, de 8 mètres à l'égout du toit et de 12 mètres au faîtage. Pour les constructions à usage autre que d'habitation, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Les bâtiments de logements collectifs peuvent comporter 4 niveaux habitables (R+2+combles). La hauteur peut être au maximum de 10 mètres à l'égout du toit et de 14 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTI DE LEURS ABORDS

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

*** Choix des matériaux :**

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...) est interdit.
- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- Les murs extérieurs doivent être traités de préférences en briques terre cuite naturelle.
- Les soubassements peuvent être réalisés en grès ancien du pays.
- Les transformations des façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment (linteaux cintrés ou non, décors...)
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

*** Couverture :**

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants sur le bâtiment principal.
- Les couvertures seront de préférence et en harmonie avec les constructions voisines, composées de tuiles de terre cuite dans la gamme des rouges orangés. Sauf pour les bâtiments existants recouverts de tuiles noires vernissées ou d'ardoises.

☰ Bâtiments annexes :

- Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celui-ci. (vérandas exceptées)

*** Clôtures :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).
- Les clôtures en plaques de bétons sont interdites.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées soit :

- d'une haie vive,
- d'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive,
- de grilles,
- d'un mur  d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes règles que les clôtures sur rue. Toutefois est autorisé à partir du mur de la façade arrière de l'habitation, une clôture pleine d'intimité de 2 mètres de hauteur maximum sur une largeur de 5 mètres.

*** Eléments techniques :**

Paraboles :

- o leur diamètre ne peut excéder 1 mètre.
- o Elles doivent être disposées de manière à limiter leur visibilité.
- o Elles ne peuvent être disposées directement sur la rue Nationale

Les vérandas ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles de la voie publique.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations enterrées.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables.

Pour les bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs), il n'est pas fixé de règle, de même pour les édifices tels que transformateurs EDF, devant s'intégrer au site existant.

ARTICLE UB 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.

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 deux places de stationnement par logement y compris le garage,
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements.

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

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

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

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

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire.

Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Le secteur UEa constitue une zone d'activités économiques en lien avec le renouvellement du site AGFA GAVAERT.

Ce site repose majoritairement sur un ancien site d'activité industrielle, identifié dans la base de données BASOL, informant sur la présence potentielle de pollution des sols. La maîtrise d'ouvrage, via des études de sol complémentaires, s'engage à éliminer tout risque d'incompatibilité entre une pollution résiduelle du sol et la vocation du site.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du règlement d'urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle les obligations.

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

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

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, 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 ou de nature à les rendre indésirables dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- 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 dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

En plus, dans le secteur UEa, sont admis :

- les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux activités suivantes : constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (théâtre, etc...), hébergement hôtelier, bureaux, commerces et activités de services (restauration, sport, etc...) à l'exception des cinémas.
- Les entrepôts sont autorisés sous réserve d'être en lien avec les activités de production programmées sur le site et/ou en lien avec des installations d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations permettant le déploiement d'un réseau de chaleur.

1 – Accès

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

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

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

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

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE UE 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. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Eaux industrielles

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

3 - Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

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.

c) Eaux pluviales

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.

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.

Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux (infiltration...) est à privilégier.

4 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE UE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD
- Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

En secteur UEa :

Tout ou partie des façades des constructions ou installations principales où se trouve l'accès principal doit être implantée :

- Soit en limite d'emprise des voies publiques.
- Soit en limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ce recul peut être supérieur à 1 mètre uniquement pour répondre à des contraintes réglementaires et sécuritaires (DECI).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

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

Pour toute construction, dépôt à l'air libre ou stationnement, à moins qu'il ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement à tout point de cette construction, dépôt ou stationnement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit

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

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa :

Toute construction doit respecter un recul de 20 mètres de la limite des zones d'habitat.

Dans les périmètres indicés UEa :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE UE 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.

ARTICLE UE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEa :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

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

Dans le secteur UEa :

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est portée à 16 mètres à l'exception :

-  - Des constructions situées en bordure de la RD2549 où la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres (signalé en jaune sur le plan de zonage)
-  - Sur l'espace indiqué en rouge sur le zonage où la hauteur maximale est portée à 22 mètres.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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.

A l'exception du secteur UEa, sont interdits :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôle rouillées...

Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

Dans le secteur UEa :

En cas de réalisation, les clôtures doivent être constituées par des haies vives simples en façade. En cas d'impératif technique ou réglementaire, elles pourront être doublées d'un grillage rigide permettant d'être dissimulées dans la végétation dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune...

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum sauf en cas d'obligation réglementaire et/ou sécuritaire. Des essences locales devront être mises en œuvre pour les plantations (liste indicative en annexe).

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables.

Pour les bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs), il n'est pas fixé de règle, de même pour les édifices tels que transformateurs EDF, devant s'intégrer au site existant.

ARTICLE UE 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 conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 ET 99-757 et de l'arrêté du 31 Aout 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

A l'exception du secteur UEa ; 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 personne et des visiteurs.

Sur le secteur UEa :

Le stationnement sera réalisé préférentiellement sous la forme de poches mutualisées entre plusieurs destinations et sous destinations à l'échelle du secteur et devra répondre aux normes ci-après. Sous réserve de démontrer de l'incapacité de mutualisation, les aires de stationnement peuvent être réalisées sur l'unité foncière du projet.

Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables et intégrer les dispositifs de gestion des pollutions.

Des stationnements à vélo et des bornes électriques devront être aménagés au sein du site.

A l'échelle du lot privé (sauf pour les bâtiments existants), l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert.

Des surfaces suffisantes doivent également être réservées sur le secteur pour les zones de chargement, de déchargement, de manutention, adaptées aux besoins des établissements.

Les normes de réalisation de places de stationnement devront respecter les règles édictées ci-dessous.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination.

- Constructions à destination de bureaux, commerces et activités de services ou autres activités artisanales ou industrielles autorisées par le présent règlement :

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Pour les constructions à destination d'hébergement, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

- Construction à usage d'entrepôts :

Pour les constructions à usage d'entrepôts, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, un nombre suffisant de place de stationnement doit être prévu afin de correspondre aux besoins.

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

Afin de permettre une plus grande agilité dans la mise en œuvre du parti d'aménagement paysager d'ensemble, il est proposé de préciser la formulation réglementaire suivante :

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

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

Sur le secteur UEa, ces plantations pourront être regroupées en bosquet et ne pas être implantées de manière uniforme.

Dans le secteur UEa, les dispositions suivantes sont également ajoutées :

Les espaces paysagers de pleine terre y compris ceux participant à la gestion des eaux pluviales doivent représenter au minimum 20% de l'emprise foncière du secteur UEa.

Les toitures des constructions principales devront être végétalisées si elles ne sont pas le support d'un dispositif de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque/solaire thermique...) sauf impossibilité technique démontrée sur les bâtiments existants et les toitures de type SHED.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le secteur UEa

A l'échelle de la zone, au minimum 40% des toitures devront être équipées d'un système de production des énergies renouvelables.

Les constructions y compris les réhabilitations devront prévoir dans leur conception un dispositif technique laissant la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur interne à la zone.

Dans leur conception, les constructions y compris les réhabilitations devront intégrer des dispositifs ou des aménagements favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs...

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future de moyenne densité, insuffisamment ou pas équipée.

La zone 1AU située à l'ouest de la commune, sera urbanisée de manière équilibrée et progressive en 3 étapes sur 6 années, de la rue des Beaux Jardins à la rue d'Avelin.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

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

ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,

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

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

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Les aires de stationnement ouvertes au public liées d'utilisation des sols autorisés,
- Les clôtures.

ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage 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.

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

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

2 – Voirie

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

Ces voies prévues doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être classées dans le domaine public doivent avoir une largeur de plate forme minimum de 8 mètres.

La largeur de la chaussée doit être au minimum de 5 mètres.

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

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le



ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

En l'absence ou dans l'attente de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve qu'il réponde aux prescriptions en vigueur et qu'il soit raccordable au réseau collectif dès son installation.

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.

c) Eaux pluviales

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.

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.

Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux (infiltration...) est à privilégier.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe du chemin de randonnée pédestre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 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 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

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

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

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

ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitat, y compris celles de tous les bâtiments annexes,
- 70 % pour les autres constructions et pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail, les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables : un rez-de-chaussée et des combles habitables.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas aux édifices publics.

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

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

*** Choix des matériaux :**

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...) est interdit.
- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- Les murs extérieurs doivent être traités de préférence en briques terre cuite naturelle. En aucun cas, la brique ne peut être peinte.
- Les soubassements peuvent être réalisés en grès ancien du pays.
- Les transformations des façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment (linteaux cintrés ou non, décors...)
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

*** Couverture :**

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants sur le bâtiment principal.
- Elles présenteront de préférence l'aspect de la tuile dans la gamme des rouges-orangés.

*** Bâtiments annexes :**

- Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celui-ci. (vérandas exceptées).

*** Clôtures :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).
- Les clôtures en plaques de bétons sont interdites.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées soit :

- d'une haie vive,
- d'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive,
- de grilles,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes règles que les clôtures sur rue. Toutefois est autorisé à partir du mur de la façade arrière de l'habitation, une clôture pleine d'intimité de 2 mètres de hauteur maximum sur une largeur de 5 mètres.

*** Eléments techniques :**

Paraboles :

- leur diamètre ne peut excéder 1 mètre.
- Elles doivent être disposées de manière à limiter leur visibilité.
- Elles ne peuvent être disposées directement sur la rue Nationale

Les vérandas ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles de la voie publique.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables.

Pour les bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs), il n'est pas fixé de règle, de même pour les édifices tels que transformateurs EDF, devant s'intégrer au site existant.

ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES

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

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

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement, hors garage.
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements, dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

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

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

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être enterrées. Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à long terme, de moyenne densité, insuffisamment ou pas équipée. Cette zone sera urbanisable uniquement après modification du P.L.U.

Notamment la partie 2AU située au lieu-dit Le Faubourg ne sera urbanisée qu'après réalisation du contournement de la commune.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

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

ARTICLE 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 DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

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

ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Cette zone est composée de deux secteurs :

- 1AUEa : zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités industrielles artisanales et commerciales.
- 1AUEc : zone d'urbanisation future destinée à accueillir uniquement des activités commerciales.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

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

ARTICLE 1AUE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article 1AUE 02.

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

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- 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 dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Dans le secteur 1AUEa, sont également admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, 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 ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés.

Dans le secteur 1AUEc, sont également admis :

- Les établissements à usage d'activités commerciale installations classées dans la mesure où toutes disposent des équipements nécessaires 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 ou de nature à les rendre indésirable dans la zone.

ARTICLE 1AUE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**1 – Accès**

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

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

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

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

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE 1AUE 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. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Eaux industrielles

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous

pression ou par des dispositifs techniques permettant d'obtenir l'agrément des services appelés à en connaître.

3 - Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

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.

c) Eaux pluviales

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.

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.

Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux (infiltration...) est à privilégier.

4 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE 1AUE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

ARTICLE 1AUE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LIMITES SEPARATIVES

Pour toute construction, dépôt à l'air libre ou stationnement, à moins qu'il ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement à tout point de cette construction, dépôt ou stationnement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute construction doit respecter un recul de 20 mètres de la limite des zones d'habitat.

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 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE 1AUE 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.

ARTICLE 1AUE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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.

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables.

Pour les bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs), il n'est pas fixé de règle, de même pour les édifices tels que transformateurs EDF, devant s'intégrer au site existant.

ARTICLE 1AUE 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 conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

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.

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

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

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

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

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.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

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

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

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

- Le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- La création d'étang,
- Les éoliennes,
- Les carrières et sablières.

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 :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone,
- Les bâtiments agricoles présentant un caractère patrimonial pourront changer de destination dans les domaines de l'artisanat et de l'habitation. Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...),

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

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

2 – Voirie

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

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.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

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

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles 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, ni dans les fossés.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

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.

Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux (infiltration...) est à privilégier.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau (Marque et petite Marque) est obligatoire.

Un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins pédestres est obligatoire.

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

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

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins des zones U et AU.

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

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE



ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 13 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

*** Choix des matériaux :**

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...) est interdit.
- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- Les revêtements par placage de pierre ou de marbre sont interdits.
- Les soubassements peuvent être réalisés en grès ancien du pays.
- Les transformations des façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment (linteaux cintrés ou non, décors...)
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

*** Couverture :**

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants sur le bâtiment principal.
- Elles seront composées de tuiles terre cuite dans la gamme des rouges orangés (sauf pour les bâtiments existants recouverts de tuiles noires vernissées ou d'ardoises).

*** Bâtiments annexes :**

- Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celui-ci. (vérandas exceptées).

*** Clôtures :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées soit :

- d'une haie vive,
- d'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive,
- de grilles,

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, en matériaux que ceux de la construction principale, sur un dispositif à claire voie.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes règles que les clôtures sur rue. Toutefois est autorisé à partir du mur de la façade arrière de l'habitation, une clôture pleine d'intimité de 2 mètres de hauteur maximum sur une largeur de 5 mètres.

*** Éléments techniques :**

Paraboles :

- leur diamètre ne peut excéder 1 mètre.
- Elles doivent être disposées de manière à limiter leur visibilité.
- Elles ne peuvent être disposées directement sur la rue Nationale

Les vérandas ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles de la voie publique.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Pour les édifices tels que les transformateurs EDF, il n'est pas fixé de règle. Ils doivent s'intégrer au site existant.

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.

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

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

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

- au minimum deux places de stationnement par logement, y compris le garage.
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements, dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

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

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, et installations similaires doivent être enterrées.

Les dépôts, aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masquées par des écrans de verdure.

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle concerne essentiellement la vallée de la Marque et celle de la petite Marque.

Dans cette zone, seront conservés les espaces boisés qu'ils soient plantés ou de végétations spontanée.

Cette zone comporte :

- Un secteur Nsl d'activités sportives et de loisirs,
- Un secteur Nh, de constructions isolées.

Pour ces secteurs, les articles du règlement de la zone UB s'appliquent intégralement.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

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

ARTICLE 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 vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes liées aux constructions et installations autorisées.
- Les clôtures.

Dans le secteur Nsl, ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à vocation d'activités sportives et de loisirs, y compris les abris de jardins familiaux et les habitations de gardiennage qui peuvent être nécessaires.

Dans le secteur Nh, ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension aux constructions existantes,
- Les annexes aux constructions existantes,
- Les extensions de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

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

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

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

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

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

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 sont évacués dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

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.

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.

Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux (infiltration...) est à privilégier.

2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

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

Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres de la limite d'emprise des RD.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LIMITES SEPARATIVES

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

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

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

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

Les 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 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

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 locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, et 3 niveaux habitables (R + 1 + Combles).

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ns1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

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

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des pe

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables.

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

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

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

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Annexe du règlement : liste d'essences locales

Les espèces d'arbres recommandées en isolé, groupes d'arbres ou en haies hautes associés à des arbustes naturels	Les haies arbustives de type naturel en mélange	Les haies arbustives recommandées pour réaliser des associations fleuries et de feuillages décoratifs en mélange	Les plantes grimpantes conseillées
Alisier blanc	Aubépine épineuse	Abelia	Actinidia
Alisier torminal	Aubépine monogyne	Boule de Neige	Aristolochie
Aulne glutineux	Cornouiller mâle	Buddleia	Bignone
Bouleau commun	Cornouiller sanguin	Forsythia	Clématite
Châtaignier	Eglantier	Hibiscus	Glycine
Charme (marcescent)	Erable champêtre	Groseillier fleurs	Hortensia
Chêne pubescent ou blanc	Fusain d'Europe	Lilas	Rosier
Chêne pédonculé	Noisetier commun	Rosa	Tecomas
Chêne sessile	Pommier commun	Seringat	Vigne à vin
Erable champêtre	Poirier commun	Spirée	Vigne vierge
Erable sycomore	Prunier épineux	Berberis verts, Juliana, stenophylla	Chèvrefeuille
Erable plane	Troène commun	Cotoneaster franchetti, lacteus	Jasmin
Hêtre (marcescent)	Houx commun	Ceanothe thirsyflorus	Lierre panaché ou vert (Hedera)
Merisier	Lierre (Hedera helix)	Choysia	
Noyer commun	Viorne obier	Escallonia	
Orme	Viorne lantane	Lierre panaché (Hedera)	
Tilleul à petites feuilles		Laurier du Portugal	
Poirier commun		Laurier du Caucase	
Pommier commun		Laurier tin	
Saule blanc		Osmanthus heterophylle	
Sorbier des oiseleurs		Troène de Chine	