



Recalibrage de la Lys mitoyenne

Mise en Compatibilité du PLUi

Règlement mis en compatibilité de la zone NE

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

N.E., N.E.1, N.E.1 bis ET N.E.-F2

DE TOUTES COMMUNES

Sont également applicables les "Dispositions générales" figurant au Titre I du présent règlement.

PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS

La protection des champs captants d'eau potable du sud de Lille est assuré par une protection relevant de deux régimes juridiques différents une déclaration d'utilité publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.). Les dispositions relatives à la D.U.P. ne sont pas applicables au P.I.G. et inversement.

La D.U.P. porte sur les communes de DON, EMMERIN, HAUBOURDIN, HOUPLIN-ANCOISNE, NOYELLES-LEZ-SECLIN, SECLIN, WATTIGNIES et WAVRIN. On distingue des zones NE particulières (NE1, NE 1 bis et NE-F2) pour lesquelles des dispositions figurent aux articles 2 et 4 ; pour les autres articles la règle générale s'applique dans la limite des constructions autorisées dans la zone :

- NE1 : de vulnérabilité totale de protection des champs captants d'eau potable.
- NE 1 bis : de vulnérabilité totale de protection des champs captants d'eau potable, dont la constructibilité est très limitée.
- NE-F2 : de protection rapprochée autour des champs captants d'eau potable, dont les usages des sols sont moins contraignants que dans les zones précédentes.

Le P.I.G. porte sur les communes de DON, SAINGHIN-EN-WEPPES, SANTES et WAVRIN. Des secteurs S1 et S3 peuvent se superposer aux zones NE et leurs dispositions spécifiques figurent aux articles 1, 2 et 4 du règlement. Pour les autres articles la règle générale s'applique dans la limite des constructions autorisées dans la zone.

REGLE DE RECIPROCITE SUR L'IMPLANTATION DE BATIMENTS AGRICOLES ET NON AGRICOLES

Des conditions de distance d'implantation des bâtiments sont imposées par l'article L.111-3 du code rural repris à l'article 3 paragraphe 4 des "Dispositions générales" figurant au Titre I du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages.

Des secteurs peuvent se superposer aux zones NE :

- secteurs "i" de risque d'inondations,
- secteurs "n" où les sols sont pollués,
- secteurs "n1", d'inconstructibilité totale tenant à la pollution des sols.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
ARTICLES 1 et 2 DES ZONES
N.E., N.E.1, N.E. 1 bis et N.E.-F2

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article N.E. 2 :

A) En outre, dans les zones de risques technologiques :

1) Dans les zones NEn1, sont interdits toutes constructions et installations, les exhaussements et affouillements.

2) Dans les périmètres de protection liée à la présence d'une installation classée repérés au plan, sont interdits les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc.), les terrains de sport, le stationnement des caravanes, le campement, le caravanage.

B) Sont particulièrement interdits dans les secteurs S1 et S3 du P.I.G. des champs captants :

1) Dans les secteurs S1

- L'ouverture de toute carrière,
- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques,
- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable),
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques,
- en zone agricole ou naturelle, l'extension des activités non agricoles comportant des dépôts d'hydrocarbure et de produit chimiques.

2) Dans les secteurs S3

Sont interdits les puits et forages de plus de dix mètres de profondeur, à l'exception de ceux nécessaires à la surveillance et à la restructuration du champ captant.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I) TYPES AUTORISES DANS LES ZONES N.E.

1) Les travaux, ouvrages ou installations légères, de type observatoires, passerelles, ayant pour objet de permettre la découverte du milieu naturel par le public, ou la gestion et la restauration du milieu naturel, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels.

2) Les constructions, ouvrages et travaux en lien avec la gestion du réseau hydrographique ayant pour objet la valorisation et la restauration du milieu naturel ainsi que la prévention et la gestion des risques d'inondation.

3) Les exhaussements et affouillements du sol liés aux travaux, ouvrages et constructions autorisés, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage et qu'ils respectent la sensibilité des milieux naturels.

4) Le stationnement des caravanes pour les installations provisoires de chantier.

5) La création de plan d'eau justifiée par un projet de restauration des milieux naturels.

6) La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.

7) Les constructions, travaux et ouvrages liés à la sécurité routière dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

8) Gestion de l'existant pour les constructions à usage d'habitation :

a) l'extension mesurée à la condition qu'elle n'augmente pas le nombre de logements et sans que la construction puisse dépasser 170 m² de surface de plancher totale définitive après travaux, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural, paysager et écologique.

b) La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements, où elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone, et où elle est réalisée dans une architecture en harmonie avec le site.

c) les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural, paysager et écologique.

d) les changements de destination dans la mesure où la destination nouvelle répond au besoin de gardiennage du site, d'accueil du public et des activités liées à la préservation des milieux naturels.

9) Gestion de l'existant pour les constructions à usage agricole :

a) les extensions mesurées des constructions à usage agricole, en dehors des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'environnement rural, paysager et écologique.

b) les extensions mesurées des installations classées pour la protection de l'environnement annexées à une exploitation agricole dans la mesure où elles n'engendrent pas des nuisances excessives au regard du caractère de la zone, où elles sont justifiées par des besoins de fonctionnement de l'activité agricole et où elles ne portent pas atteinte à l'environnement rural, paysager et écologique.

c) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, dans la mesure où elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone, et où elle est réalisée dans une architecture en harmonie avec le site.

d) les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural, paysager et écologique.

10) A MARCQ-EN-BAROEUL et MONS-EN-BAROEUL dans le triangle des Rouges Barres, dans les secteurs affectés au domaine public ferroviaire repérés au plan, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, qui doivent être situées à proximité immédiate des voies et être de nature à porter atteinte le moins possible aux sites et paysages.

11) Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- implantation sur construction :

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

- implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

12) Les travaux et ouvrages nécessaires au projet de recalibrage de la Lys Mitoyenne (dont le périmètre correspond à l'emplacement réservé dédié) et à ses mesures d'accompagnement écologique sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels.

II) TYPES AUTORISES DANS LES ZONES NE1, NE 1 BIS ET NE-F2 DE LA D.U.P. DES CHAMPS CAPTANTS

A) Dispositions communes, applicables aux zones NE-E1, NE-E1 bis et NE-F2

Pour les bâtiments agricoles sont seuls autorisées en plus des dispositions du paragraphe I)-9)-c) :

- les extensions des bâtiments agricoles existant à la date de l'arrêté approuvant la DUP de protection des champs captants du sud de Lille, si ces constructions sont nécessaires à la mise en conformité avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental ou avec celles du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, et sous réserve que le radier soit étanche, que le recueil des déjections animales soit assuré par une fosse étanche et que l'assainissement de l'ensemble de la nouvelle installation soit conforme à la réglementation (assainissement collectif ou non collectif).

- les extensions non liées aux dits travaux de mise en conformité, dans la limite de 25% de la surface totale des bâtiments existants à la date de l'arrêté approuvant la DUP de protection des champs captants du sud de Lille, sous réserve que le radier soit étanche, que le recueil des déjections animales soit assuré par une fosse étanche et que l'assainissement de l'ensemble de la nouvelle installation soit conforme à la réglementation (assainissement collectif ou non collectif).

B) Dispositions applicables aux zones NE1

Sont seuls autorisés en plus des dispositions des paragraphes I)-8)-a)-b)-c), IV) et V) :

1) Les forages et puits nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.

2) Toutes constructions, y compris souterraines, même provisoires, strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau.

3) L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, permettant l'assainissement des habitations existantes.

4) La création de plans d'eau destinés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.

5) La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces imperméabilisées, sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des matières en suspension et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.

6) La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.

7) Le défrichement, sous réserve de la création d'un boisement compensatoire d'une surface équivalente et dans le périmètre de vulnérabilité totale.

C) Dispositions applicables aux zones NE 1 bis

Sont seuls autorisés en plus des dispositions des paragraphes I)-8)-a)-b)-c), IV) et V) :

1) Les forages et puits nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.

2) Toutes constructions, y compris souterraines, même provisoires, strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau.

3) L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, permettant l'assainissement des habitations existantes.

4) La création de plans d'eau destinés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.

5) Le défrichement, sous réserve de la création d'un boisement compensatoire d'une surface équivalente et dans le périmètre de vulnérabilité totale.

D) Dispositions applicables aux zones NE-F2

Sont seuls autorisés en plus des dispositions des paragraphes I)-8)-a)-b)-c), IV) et V) :

1) Les forages et puits nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.

2) Toutes constructions, y compris souterraines, même provisoires, strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau.

3) La création de plans d'eau destinés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.

4) Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes, à condition de n'utiliser que des matériaux inertes.

5) L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, sous réserve de dispositifs étanches.

6) La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.

7) A WAVRIN, la création d'infrastructures routières de grand transit, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.

8) Le défrichement, sous réserve de la création d'un boisement compensatoire d'une surface équivalente et dans le périmètre de protection rapprochée.

9) La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces imperméabilisées, sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des matières en suspension et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.

III) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S1 DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS

Les dispositions des paragraphes I), IV) et V) s'appliquent sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

Sont autorisés :

- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impacte négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel ;

- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

IV) DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A) Risques naturels

Dans les secteurs de risque d'inondations repérés au plan par l'indice "i" :

1) Toute construction nouvelle doit respecter les dispositions suivantes :

- La sécurité des occupants et des biens doit être assurée ;
- Le premier niveau de plancher des constructions doit être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux de référence ;
- Le niveau des postes vitaux tels que l'électricité, le gaz, l'eau, la chaufferie, le téléphone et les cages d'ascenseurs doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux de référence ;
- La surface imperméable maximum doit être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière ;
- Les caves et les sous-sols sont strictement interdits.

2) L'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve que la sécurité des personnes et des biens soit assurée dans la limite de :
- 20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière + 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (annexes et dépendances comprises) ;
- 20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière + 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à usage d'activité économique ou de service.

3) Les changements de destination des habitations existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas une présence accrue en zone inondable.

B) Risques technologiques

Dans les secteurs de sols pollués repérés au plan par l'indice "n", le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

V) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1) Dispositions générales

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

2) Dispositions relatives à certains éléments

a) Pour les becques, sont autorisés :

Le busage d'une "becque à protéger" dans la mesure où il est strictement indispensable à la réalisation d'un accès ou d'un passage.

Les exhaussements, affouillements et travaux de gestion du cours d'eau réalisés à moins de 10 mètres des berges d'une "becque à protéger", dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité sanitaire de la végétation environnante et ne l'altèrent pas.

b) Pour les mares et étangs

Sont autorisés les exhaussements et affouillements dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien des mares et étangs.

c) Pour les forts

A l'intérieur des limites parcellaires des "forts à protéger", sont autorisés les affouillements sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à leur mise en valeur ou qu'ils permettent de révéler des parties de fortification dissimulées ou ensevelies.

d) Pour les chemins et promenades

A condition de ne pas interrompre la continuité des "chemins et promenades", de ne pas altérer la qualité du pavage existant ou d'être suivis d'une remise en état de celui-ci, sont autorisés :

- les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par les réseaux.

e) Pour les petits édifices religieux entourés d'arbres

Ne sont autorisées que les nouvelles constructions observant un recul au moins égal à la hauteur à l'âge adulte de l'arbre le plus proche d'un "petit édifice religieux" sans pouvoir être inférieur à 30 mètres, mesuré à partir de tout point de cet arbre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLES 3 à 13 DES ZONES N.E., N.E.1, N.E. 1 bis et N.E.-F2

ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R.421-15 du code de l'urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I) ACCES

1) Définition

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

2) Configuration

a) Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

II) VOIES D'ACCES ET DE DESSERTE

1) Pour les terrains riverains des voies de grande circulation, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir d'une autre voie desservant lesdits terrains.

2) Il ne peut être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine, AUCa, AUCm, sauf pour des nécessités liées à la sécurité.

III) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les caractéristiques des voies et accès doivent être telles que le segment à buser d'une "becque à protéger" soit le moindre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I) EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II) ASSAINISSEMENT

A) Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la communauté urbaine.

Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions neuves et cela sur l'ensemble du territoire communautaire.

Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau, ou grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme (pour les constructions situées en zonage d'assainissement non collectif).

Dans le cas d'une situation en zonage collectif, tout projet d'assainissement doit être conforme à l'article 32 du règlement d'assainissement communautaire, concernant la protection contre le reflux des eaux d'égout.

Dans le cas d'un assainissement non collectif, le pétitionnaire doit suivre les prescriptions relatives au règlement d'assainissement communautaire dans sa partie assainissement non collectif (chapitre III).

Toute construction déversant des eaux usées domestiques ou assimilées, située en zonage d'assainissement collectif, se soumet à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Est obligatoire, dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout, le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

A la mise en service d'un égout public destiné à recevoir les eaux usées domestiques sans aucun traitement préalable, les dispositifs d'assainissement individuels existants sont supprimés (article L.1331-5 du code de la santé publique).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement (conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996 modifié sur les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et de la circulaire interministérielle

n°97-49 du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Toutes dispositions doivent être prises pour permettre le raccordement au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique, le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire. Toutefois, les eaux industrielles peuvent, sous condition, être rejetées au réseau public d'assainissement pour être traitées dans une station d'épuration communautaire. Elles doivent pour cela satisfaire au règlement d'assainissement communautaire.

B) Eaux pluviales

Dans les zones NE 1 bis, la réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces imperméabilisées est interdite.

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

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

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Sont concernés par ce qui suit :

- toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée.

- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris.

- tous les cas de reconversion - réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé issu de l'urbanisation nouvelle (une étude de sol sera demandée pour déterminer l'état initial naturel du site).

- tous les parkings de plus de 10 emplacements.

Sur l'ensemble du territoire communautaire, le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

Pour les opérations définies ci-dessus de surface inférieure à 2 hectares, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 4 litres par seconde.

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

III) RESEAUX DIVERS

Pour la desserte en électricité de constructions situées dans une zone contiguë les réseaux de distribution de 1^{ère} catégorie doivent être souterrains dans la traversée de la zone NE. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Les travaux de renforcement des réseaux existants de distribution de 1^{ère} catégorie qui nécessite la dépose des conducteurs ou le remplacement des supports doivent être réalisés en souterrain si la continuité de la ligne le permet.

IV) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S1 DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS

Les dispositions suivantes s'appliquent en plus de ce qui est prévu aux paragraphes I), II), III) et V) :

- les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines,
- l'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée,
- le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible,
- l'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement, sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

V) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

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

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif reportées sur les plans d'assainissement collectif et non collectif qui constituent une annexe du P.L.U., les unités foncières doivent avoir une superficie d'au moins 700 m² dont une surface libre minimale disponible de 150 à 200 m² pour répondre aux filières d'assainissement autonome.

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

I) DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Les constructions doivent respecter les marges de recul minimum inscrites au plan.

En l'absence de telles prescriptions et de manière à préciser l'homogénéité architecturale ou géométrique, toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, lorsque la voie ainsi définie a une largeur inférieure à 7 mètres.

- 8 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, lorsque la voie ainsi définie a une largeur égale ou supérieure à 7 mètres.

Toutefois, dans les secteurs de parcs repérés au plan par l'indice SP, le recul par rapport à l'alignement peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

- 2) Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. de 2004 peuvent ne pas respecter ces retraits.

- 3) Aucun retrait n'est imposé pour les postes électriques inférieurs à 10 m² et à 3,20 mètres de hauteur.

- 4) La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.

II) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1) Dispositions générales

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément de patrimoine architectural à protéger" doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'"élément de patrimoine architectural à protéger" la plus proche ou par l'ensemble de l'"élément de patrimoine architectural à protéger", sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2) Dispositions relatives à certains éléments

a) Pour les arbres isolés et bouquets

Les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "arbre isolé ou bouquet à protéger" doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'"arbre isolé ou bouquet à protéger".

b) Pour les alignements d'arbres à protéger

Les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "alignement d'arbres à protéger" doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'"alignement d'arbres à protéger".

c) Pour les petits édifices religieux entourés d'arbres

Les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" doivent respecter une distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment au point de l'arbre d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" qui en est le plus rapproché au moins égale à la hauteur à l'âge adulte dudit arbre sans pouvoir être inférieure à 30 mètres.

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

(voir les schémas en annexe documentaire)

I) POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

- 1) Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel (tel que défini à l'annexe documentaire) de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,

- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2) Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a) A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de la marge de recul inscrite au plan ou du recul de 5 ou 8 mètres cité à l'article N.E. 6, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale, à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.

- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b) Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

II) POUR LES EXTENSIONS

1) A l'exception du cas ci-après, les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I précité.

2) Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a) A l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de la marge de recul inscrite au plan ou du recul de 5 ou 8 mètres cité à l'article N.E. 6, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b) Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur (un schéma explicatif de cette règle figure à l'annexe documentaire).

III) POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article 7, le permis de construire ne peut être accordé que :

1) pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions.

2) pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

IV) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Pour les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "arbre isolé ou bouquet à protéger" planté en limite séparative, tout point du bâtiment doit respecter un retrait au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'"arbre isolé ou bouquet à protéger".

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

1) En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal, tel que figuré en annexe documentaire.

2) 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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel (tel que défini à l'annexe documentaire).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I) DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré en annexe documentaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents (voir schéma en annexe documentaire).

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que défini à l'annexe documentaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que défini à l'annexe documentaire).

II) CAS PARTICULIERS

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP :

- L'emprise au sol de toute surface, construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée, sauf pour les terrains et salles de sports.

Ce maximum est porté à 25 % pour toute opération de construction où l'espace boisé est égal ou supérieur à 1 ha d'un seul tenant.

- Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I) DISPOSITIONS GENERALES

A) Hauteur relative

1) La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 m est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche.

B) Hauteur à l'égout des toitures

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière (tel que défini à l'annexe documentaire).

C) Hauteur absolue

1) La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel (tel que défini à l'annexe documentaire) de l'unité foncière d'implantation.

Elle peut être dépassée pour les bâtiments à usage agricole, dès lors que ce dépassement est justifié par des contraintes techniques.

2) En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal calculé conformément à l'annexe documentaire relative à l'article 10 du présent règlement.

3) Exceptions

a) Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

b) Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

e) Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

II) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine architectural à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec l'"élément du patrimoine architectural à protéger".

Tous les travaux effectués sur un "élément du patrimoine architectural à protéger" doivent respecter le gabarit de cet élément.

La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peuvent être modifiées.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I) PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, 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 (R.111-21 du code de l'urbanisme).

II) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1) Choix des matériaux et traitement des façades

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures, telles que figurées à l'annexe documentaire.

2) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

3) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a) Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édictée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

III) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

A) Pour les "éléments de patrimoine architectural à protéger"

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" :

1) Sont interdites :

- les modifications et suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait.
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, ces modifications ou suppressions peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale d'ensemble, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre

selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :
a) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
b) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit :
a) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
b) être en harmonie avec les façades contiguës,
c) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément de patrimoine architectural à protéger.

B) Pour les "chemins et promenades à protéger"

1) Les clôtures le long des "chemins et promenades à protéger" doivent être d'une hauteur maximum de 2 mètres et être constituées :

- soit par un mur réalisé en brique, en bois, en pierre ou dans un matériau comportant au moins un tiers de vide sur l'ensemble de sa surface ;
- soit par un mur plein dans le cas du remplacement ou de la remise en état d'un mur existant ;
- soit par des grillages accompagnés de haies vives ;
- soit par des grilles.

2) Le pavage des "chemins et promenades à protéger" doit être remis en état, maintenu ou remplacé par un matériau de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du pavage d'origine.

C) Pour les "œuvres d'art à protéger"

Dans l'aire de l'espace public ou sur l'unité foncière privée où est implantée une "œuvre d'art à protéger" les travaux ne doivent pas porter atteinte à la dimension d'ensemble et de repère de ladite œuvre.

ARTICLE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les emplacements destinés au stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions, et à l'accueil du public, et être assurés en dehors des voies publiques.

2) Les parcs de stationnement doivent être intégrés au site.

3) 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, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

I) DISPOSITIONS GENERALES

1) Secteurs de parc

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP, tout déboisement rendu nécessaire par le projet doit être compensé par la plantation d'arbres d'une hauteur minimale de deux mètres sur l'unité foncière, de façon à reconstituer une qualité paysagère et arborée équivalente, en tenant compte de la valeur écologique et économique du reboisement.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme rappelées en annexe documentaire.

Les espaces boisés classés en nature de peupleraies peuvent faire l'objet d'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre en vue d'en assurer la rentabilité conformément aux règles d'une sage gestion économique de sylviculture dans le cadre d'une exploitation normale. L'autorisation peut être subordonnée à l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

3) En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

4) Toute construction ou ensemble de constructions à usage agricole doivent être entourées par des rideaux d'arbres de haute tige.

II) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1) Dispositions générales

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

Tout "élément de patrimoine végétal à protéger" abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence mesurée à 1 mètre au-dessus du sol au moins égale à 25-30 cm et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

2) Dispositions relatives à certains éléments

a) Pour les alignements d'arbres

Tout sujet, abattu ou tombé, d'un "alignement d'arbres à protéger" doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominant l'alignement d'arbres à protéger".

L'abattage définitif d'un sujet d'un "alignement d'arbres à protéger" est autorisé :

- si la distance entre le sujet à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 5 mètres.
- si l'abattage du sujet est réalisé pour des raisons de sécurité routière ou la création d'un accès.

Tout "alignement d'arbres à protéger" abattu après autorisation doit être remplacé à l'identique. Si l'alignement ne peut être remplacé sur le site même, il doit être compensé par la plantation, sur un autre site, de deux alignements de même essence, ou d'une essence différente dans le respect au minimum du gabarit adulte de l'essence d'origine et du même nombre de sujets.

b) Pour les petits édifices religieux entourés d'arbres

Tout sujet, tombé ou abattu ponctuellement, d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" doit être remplacé par un sujet de même essence.

L'ensemble des éléments végétaux d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" abattu doit être remplacé dans l'essence des éléments abattus ou doit être compensé par des plants d'une seule essence, à une distance de l'édifice facilitant la protection et l'entretien des éléments végétaux et architecturaux du "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger".

c) Pour les prairies et bocages

Tout sujet, tombé ou abattu après autorisation d'une "prairie et bocage à protéger" doit être remplacé par un sujet de même essence.

Tout alignement d'arbres d'une "prairie et bocage à protéger" abattu après autorisation doit être remplacé ou doit être compensé par un alignement d'arbres de longueur identique à celle de l'alignement abattu et d'un gabarit à l'âge adulte au moins égal à celui de l'alignement abattu.

Toute haie d'une "prairie et bocage à protéger" abattue après autorisation doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

d) Pour les becques

Toute plantation dans une "becque à protéger" est interdite.

Toute plantation aux abords d'une "becque à protéger" doit être constituée d'essences locales caractéristiques et adaptées aux milieux humides et être implantées :

- soit en haut de la berge à condition de respecter une distance minimale de 10 mètres entre deux arbres ;
- soit avec un recul au moins égal à 6 mètres du haut de la berge.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 DES ZONES

N.E., N.E.1, N.E. 1 bis et N.E.-F2

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.