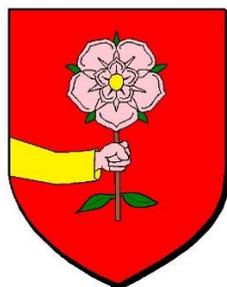




Plan Local d'Urbanisme

Château l'Abbaye

Règlement



Approbation
Vu pour être annexé
A la DCM du 16 février 2015

Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU : dossier
de consultation – mai 2018

TITRE 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur. Elle comprend un secteur Np, qui reprend la pelouse métallicole, un secteur Ni qui correspond à la zone d'expansion de crue dans les fonds de jardins et un secteur Nei qui correspond à un secteur d'équipement en zone inondable. Elle comprend un secteur Nc, qui comprend des installations liées à la gestion fluviale.

Rappel :

La commune est concernée par des zones inondables (secteur d'aléa faible, moyen et fort), selon l'atlas des zones inondables de la Vallée de la Scarpe Aval. Il convient de respecter les prescriptions édictées pour chaque type d'aléa.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Cette zone est concernée par des aléas miniers - voir plan de zonage.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Des alignements d'arbre et de haies sont repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Cette zone comprend également des espaces boisés classés, soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés sous conditions particulières à l'article N2.

Dans les espaces à enjeux du SAGE (zone humide, cf. rapport de présentation), les endiguements sont interdits et le régalaie des boues issues de curage en haut de berges est à éviter.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation d'aléa faible, moyen ou fort (excepté le secteur Ni) :

Toute construction est interdite.

Dans les secteurs d'aléas miniers :

Toutes nouvelles constructions et installations sont interdites, sauf celles admises sous conditions à l'article 2.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-15 III2°

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- Les équipements publics d'infrastructure à condition que leur implantation ne compromette pas les principaux caractères de la zone, et notamment son caractère naturel.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés seulement s'ils sont liés à la réalisation d'un aménagement paysager et/ou écologique ou à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations dans le respect des normes en vigueur. Dans les espaces à enjeux identifiés au niveau du SAGE (zone humide, cf. rapport de présentation) une étude adaptée devra démontrer le respect des objectifs du SAGE ainsi que celui de la fonctionnalité des zones humides.
- Les travaux de restauration écologique (création de mares...).

Les bâtiments d'habitation existant dans la zone naturelle peuvent faire l'objet d'une extension dès lors qu'elle ne compromet pas la qualité paysagère du site. Cette extension est limitée à 30m².

Dans le secteur Np :

Les exhaussements et affouillements liés à la gestion de la zone.

Dans le secteur Ni :

Seules sont autorisées les constructions annexes de type abri de jardin d'une surface inférieure ou égale à 9m².

Dans le secteur Nei :

- Les locaux techniques ou sanitaires (vestiaires...) et les infrastructures (tribunes...) indispensables au fonctionnement des équipements sportifs ou de loisirs. Dans ce cas, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera à 0,70 mètre minimum en secteur d'aléa faible et à 1,20 mètre minimum en secteur d'aléa moyen, au-dessus du point le plus haut du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction.
- Ces constructions et installations ne devront pas être occupés en permanence et ne pas aggraver les conditions d'écoulements (structures métalliques transparentes à l'écoulement par exemple...).

Dans le secteur Nc :

Seuls sont autorisés les dépôts, les affouillements, les exhaussements des sols relatifs aux zones de stockage et de transit des sédiments ainsi que les installations liées à l'activité.

Dans les secteurs d'aléas miniers :

Seules sont autorisées les installations nécessaires à l'entretien, la surveillance, la prévention de l'aléa ou la mise en sécurité des ouvrages miniers.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet, et permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

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

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire

du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est recommandé de mettre en place des systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales dans les nouvelles constructions (cuves.).

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Un recul minimum de 10 mètres est imposé à partir de la crête des berges des cours d'eau. **Règles**

d'implantation :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Les travaux visant à étendre, à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Les extensions des bâtiments d'habitation doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale existante.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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 être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

ARTICLE N8 - 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.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

La hauteur des constructions autorisées sera calculée à partir de la rehausse prévue à l'article 2.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,

- certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Les équipements et installations destinés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses.
- Les bâtiments annexes sommaires, abris réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Façades:

Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions et des bâtiments anciens doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Les matériaux seront de type brique, dans les tons rouges à orangé. La pierre est autorisée quand elle est utilisée conformément à la tradition régionale : en moellons équarris intégrés à la brique.

Le bois est autorisé dans une proportion de 70% minimum hors ouvertures et sous réserve que son utilisation soit liée à une recherche d'économie d'énergie.

Les constructions de type chalet (volume/forme) sont interdites.

Les couleurs vives sont interdites.

Toitures :

Les toitures devront être réalisées en matériaux de type tuiles, dans les tons rouges à orangés. Les matériaux de types tuiles pourront être noirs vernissés.

Les toitures monopentes et toitures terrasse ne sont partiellement autorisées que dans le cas où il est recherché une économie d'énergie ou une réutilisation des eaux pluviales. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et extensions.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Dispositions particulières pour les annexes :

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes. Les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les vérandas pourront être en bois, alu ou PVC.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres.

Clôtures:

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.

A l'avant, les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par un dispositif à claire-voie, soit par un mur bahut surmonté ou non par un dispositif à claire-voie.

Le mur bahut ou le mur plein sera édifié en harmonie avec la construction principale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit comme par exemple briques creuses ou parpaings est interdit

La hauteur totale de la clôture (murs pleins compris) ne pourra excéder 1,70 mètre.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les espaces boisés classés repérés sur le plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Les dépôts de matériaux, de citernes ou autres ouvrages techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Les aires de stationnement devront être traitées de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 III2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.