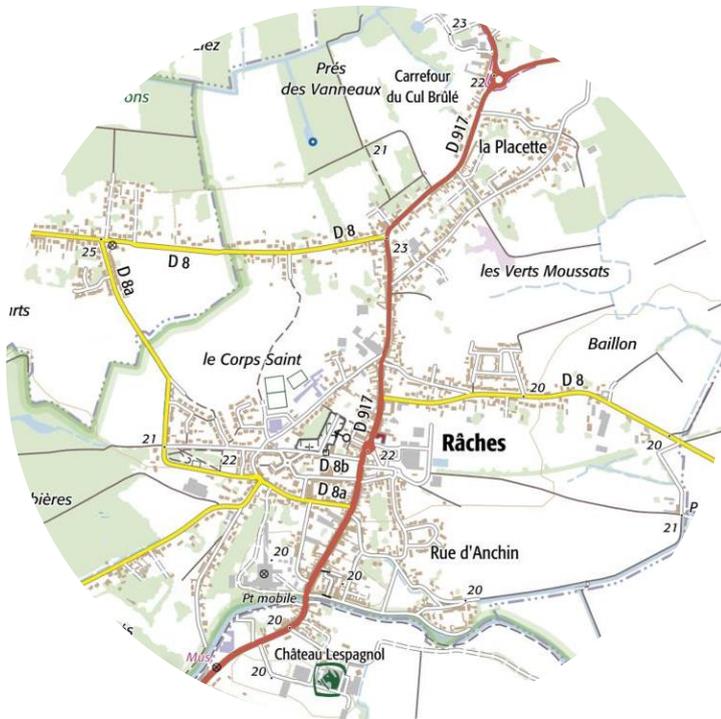


Commune de  
**RACHES**

Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Râches,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 05/07/2024**

**APPROUVÉ LE : XX/XX/XXXX**

Dossier 20055907

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
**03 27 97 36 39**

Commune de  
**RACHES**

Plan Local d'Urbanisme



## Règlement écrit

Version	Date	Description
Règlement écrit	15/05/2023	Rédaction du règlement écrit

	Nom - Fonction	Date	Signature
Mise en forme	SV – Cheffe de projet	01/04/2022	
Rédaction	RA – Chef de projet	01/04/2022	
Mise à jour et corrections	EP – Cheffe de projet	25/08/2023	
Corrections	EP – Cheffe de projet	21/05/2024	
Validation	RA – Responsable	12/04/2024	

## TABLE DES MATIERES

Lexique	5
Dispositions générales	9
<b>CHAPITRE 1. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b>	<b>13</b>
Section 1.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités	15
Sous-section 1.1.1 : Destinations et sous-destinations	15
Sous-section 1.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	17
Sous-section 1.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale	21
Section 1.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Sous-section 1.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions	22
Sous-section 1.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
Sous-section 1.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	29
Sous-section 1.2.4 : Stationnement	32
Section 1.3 : Équipements et réseaux	34
Sous-section 1.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées	34
Sous-section 1.3.2 : Desserte par les réseaux	35
<b>CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER (1AU)</b>	<b>37</b>
Section 2.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités	39
Sous-section 2.1.1 : Destinations et sous-destinations	39
Sous-section 2.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	41
Sous-section 2.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale	41
Section 2.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
Sous-section 2.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions	42
Sous-section 2.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
Sous-section 2.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	47
Sous-section 2.2.4 : Stationnement	48
Section 2.3 : Équipements et réseaux	50
Sous-section 2.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées	50
Sous-section 2.3.2 : Desserte par les réseaux	51
<b>CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À LONG TERME À VOCATION ÉCONOMIQUE (2AUE)</b>	<b>53</b>
Section 3.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités	55
Sous-section 3.1.1 : Destinations et sous-destinations	55
Sous-section 3.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	57
Sous-section 3.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale	58
Section 3.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
Sous-section 3.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions	59
Sous-section 3.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
Sous-section 3.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	63
Sous-section 3.2.4 : Stationnement	65
Section 3.3 : Équipements et réseaux	66

Sous-section 3.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	66
Sous-section 3.3.2 : Desserte par les réseaux.....	67
<b>CHAPITRE 4.    DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) .....</b>	<b>68</b>
Section 4.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités .....	70
Sous-section 4.1.1 : Destinations et sous-destinations.....	70
Sous-section 4.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	72
Sous-section 4.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	77
Section 4.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	78
Sous-section 4.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	78
Sous-section 4.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	80
Sous-section 4.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	81
Sous-section 4.2.4 : Stationnement .....	83
Section 4.3 :            Équipement et réseaux .....	84
Sous-section 4.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	84
Sous-section 4.3.2 : Desserte par les réseaux.....	85
<b>CHAPITRE 5.    DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE (N) .....</b>	<b>87</b>
Section 5.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités .....	89
Sous-section 5.1.1 : Destinations et sous-destinations.....	89
Sous-section 5.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	91
Sous-section 5.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	95
Section 5.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	96
Sous-section 5.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	96
Sous-section 5.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	99
Sous-section 5.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	101
Sous-section 5.2.4 : Stationnement .....	103
Section 5.3 :            Équipement et réseaux .....	104
Sous-section 5.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	104
Sous-section 5.3.2 : Desserte par les réseaux.....	105
<b>ANNEXES            107</b>	
Annexe 1 – Liste des essences bocagères locales conseillées.....	108
ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES.....	108
ARBRES À UTILISER DAVANTAGE EN ISOLÉ .....	108
HAIE ET ARBRES ISOLÉS MARCESCENTS.....	108
HAIE ET ARBRES ISOLÉS PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS .....	109
HAIE ET ARBRES ISOLÉS.....	109
PLANTES GRIMPANTES.....	109
Annexe 2 : Liste des fruitiers de hautes tiges imposés .....	110
POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX .....	110
POMMES A CIDRE.....	110
POIRIERS.....	110
CERISIERS.....	111
PRUNIERS .....	111

## Lexique

### Accès

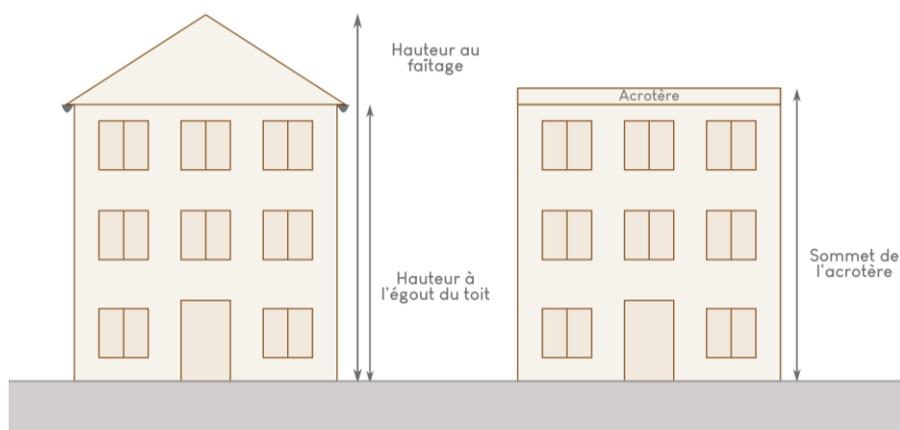
L'accès est la portion franchissable séparant l'unité foncière sur laquelle est projetée une opération, de la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

### Abri de jardin (*hors lexique national d'urbanisme*)

Construction de faible emprise destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Un abri de jardin peut être démontable ou non et disposer ou non de fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

### Acrotère (*hors lexique national d'urbanisme*)

Élément situé au-dessus du point le plus haut d'une toiture. Il peut s'agir des ornements. Sur une toiture terrasse, l'acrotère peut être constitué d'un petit muret dans le prolongement des murs de façade, et surmonté ou non d'un garde-corps.



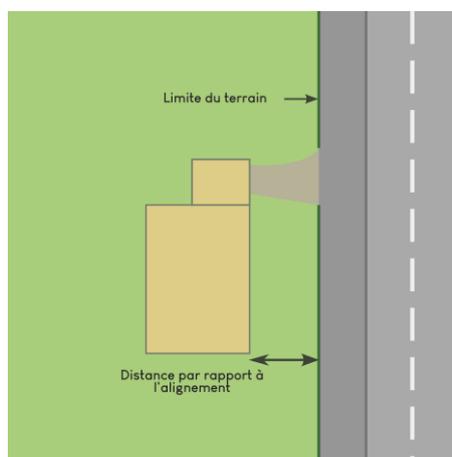
*Illustration représentant les différentes hauteurs (égouts du toit, faitage, acrotère)*

### Affouillement (*hors lexique national d'urbanisme*)

Action consistant à déblayer un lieu de la terre, action de creuser (déblai) pour niveler ou abaisser le sol.

## **Alignement** (*hors lexique national d'urbanisme*)

Limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. L'alignement est fixé soit par un plan d'alignement soit par un arrêté d'alignement individuel.



*Illustration représentant la distance par rapport à l'alignement*

## **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **Brise-vue** (*hors lexique national d'urbanisme*)

Dispositif occultant permettant de se protéger du regard extérieur (des passants ou des voisins), et permettant ainsi de préserver une certaine intimité.

## **Construction**

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

## **Construction existante**

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

## **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **Essence locale** (*hors lexique national d'urbanisme*)

Les essences locales correspondent aux espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique d'une région.

## **Exhaussement** (*hors lexique national d'urbanisme*)

Action consistant à élever la hauteur d'un terrain par l'apport d'une masse de matière (remblai).

## **Extension**

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

## **Façade**

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

## **Gabarit**

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

## **Hauteur**

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

## **Limites séparatives**

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

## **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### Parcelle en « drapeau » ou « en double rideau »

La parcelle en « drapeau » ou en « double rideau » est située à l'arrière d'une parcelle déjà bâtie. C'est-à-dire qu'elle n'est pas située à proximité immédiate d'une voirie ou d'une emprise publique principale mais qu'elle est desservie par une voie d'accès privée.

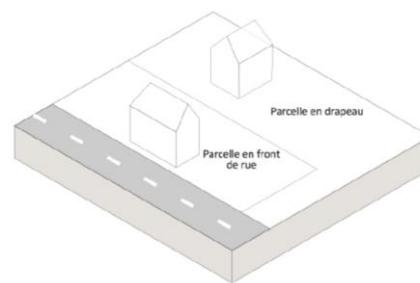


Illustration d'une parcelle en drapeau

### Piscine (hors lexique national d'urbanisme)

La piscine est une construction constituée d'un bassin étanche et artificiel rempli d'eau. Elle peut être assimilée à une extension dès lors qu'elle est réalisée dans le prolongement de la construction principale (notion de contiguïté), ou à une annexe dans le cas d'une piscine implantée selon un éloignement sans accès physique direct depuis la construction principale.

### Reconstruction à l'identique (article L111-15 du Code de l'Urbanisme)

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ». Par ailleurs, selon la jurisprudence, les termes de reconstruction à l'identique doivent être entendus comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli, il s'agit dès lors de reconstruire l'immeuble tel qu'il avait été initialement autorisé.

### Ruine (hors lexique national d'urbanisme)

La ruine constitue le processus de dégradation de tout ou partie d'un édifice ou d'un immeuble (par action naturelle, volontaire ou accidentelle) et qui peut présenter un risque d'effondrement pouvant causer des dommages. Au regard de la jurisprudence, la qualification de ruine dépend de l'état de dégradation du bâti. Ainsi, dès lors qu'un immeuble dispose de l'essentiel de ses murs porteurs et de tout ou partie de sa toiture, il ne peut être considéré comme une ruine. À noter, conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R151-9.

### **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Râches.

### **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

#### **A - DISPOSITIONS DU PLU**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :



U : zone urbaine mixte



UE : Zone urbaine à vocation économique

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.



1AU : zone à urbaniser à court terme



2AUE : zone à urbaniser à long terme à vocation économique

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole :



A : zone agricole



Ap : secteur agricole à préserver au vu de la qualité des paysages



Ar : secteur agricole présentant des risques d'inondation ou de ruissellement

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondent à des zones naturelles de protection des espaces et paysages naturels.



N : zone naturelle



Nh : secteur naturel d'habitat diffus



Ne : secteur naturel à vocation d'équipements



Nec : secteur naturel à vocation d'équipements communautaires



Nj : secteur naturel relatif aux fonds de jardin

Les zones et secteurs peuvent également être concernés par des prescriptions et informations particulières :

-  Bâtiment présentant un intérêt patrimonial et dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Façade à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Cheminement à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Linéaire commercial à préserver au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
-  Linéaire commercial établi conformément à la centralité urbaine commerciale définie par le SCoT du Grand Douaisis à préserver au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Boisement à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Milieux humides remarquables à préserver du SAGE Scarpe Aval
-  Bâtiment d'activité agricole
-  Inondations constatées en juillet 2005
-  Cours d'eau principaux identifiés par le PNRSE
-  Zone tampon de 50 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés par le PNRSE
-  Linéaire de cours d'eau et de fossé à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  ZNIEFF de type I
-  Surfaces en eau

Remontées de nappes :

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

## **B - REPORT DE DIVERS PÉRIMÈTRES À TITRE D'INFORMATION**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

### **ARTICLE 3 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent, entre autres, les dispositions ci-après du 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 articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

II - Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui figurent dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, ...

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



# CHAPITRE 1. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

## PREAMBULE

La zone U correspond à la zone urbaine de la commune. On retrouve ainsi :



U : zone urbaine mixte



UE : Zone urbaine à vocation économique

La zone urbaine et ses secteurs peuvent également être concernés par des prescriptions :



Bâtiment présentant un intérêt patrimonial et dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



Élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Façade à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Cheminement à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme



Linéaire commercial à préserver au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme



Linéaire commercial établi conformément à la centralité urbaine commerciale définie par le SCoT du Grand Douaisis à préserver au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation



Milieux humides remarquables à préserver du SAGE Scarpe Aval



Bâtiment d'activité agricole



Inondations constatées en juillet 2005



Cours d'eau principaux identifiés par le PNRSE



Zone tampon de 50 mètres de part et d'autre des cours d'eau



Linéaire de cours d'eau et de fossé à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



ZNIEFF de type I

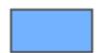
Remontées de nappes :



Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe



Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Surfaces en eau

## Section 1.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

### Sous-section 1.1.1 : Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	U	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Sous-condition	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Habitation	Logement	✓	✓ Sous-condition
	Hébergement	✓	✓ Sous-condition
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	✓ Sous-condition	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓
	Cinéma	✓	✓

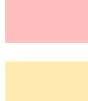
Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	U	UE
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓
	Lieux de culte	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✓
	Entrepôt	✓ Sous-condition	✓
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓ Sous-condition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✓

## Sous-section 1.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

### ■ SONT INTERDITS

- Dans toutes les zones et secteurs

- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'habitat précaire ;
- Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- La création de bâtiments à usage industriel ;
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes ;
- La création de groupe de garages de plus de deux unités non attenant à l'habitation ;
- Les implantations commerciales pour les typologies d'achats quotidiens et/ou courants de plus de 2250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

 	<p><u>Est interdite</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition de toute ou partie d'un élément bâti protégé.</li> </ul>
	<p><u>Est interdite</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La suppression des cheminements identifiés.</li> </ul>
	<p><u>Sont interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le remblaiement d'un cours d'eau ;</li> <li>- Toutes les constructions dans un périmètre de 50 m établi de part et d'autre des cours d'eau identifié par le PNRSE ;</li> <li>- La réalisation de caves et sous-sols ;</li> <li>- Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées, etc.) ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux aménagements autorisés.</li> </ul>
	<p><u>Sont interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caves et sous-sols.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est recommandé de ne pas réaliser de caves et sous-sols.</li> </ul>
	<p><u>Sont interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le remblaiement d'un cours d'eau ou fossé ;</li> <li>- La destruction d'un cours d'eau ou fossé ;</li> <li>- Toutes les constructions ;</li> <li>- Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, etc.) ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux aménagements autorisés ;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle urbanisation est interdite.</li> </ul>

## ■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

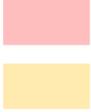
### • Dans toutes les zones et secteurs

- Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
  - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
  - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'édification de constructions innovantes liées à une démarche environnementale durable et thermique (ex : production d'énergie renouvelable) sous réserve de justifier d'une intégration paysagère, architecturale et urbaine de qualité ;
- La reconstruction à l'identique en cas de démolition ou liée à un sinistre, à condition que les techniques de construction employées garantissent de se prémunir d'un sinistre équivalent ;
- Les abris de jardin, carport dans une limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les extensions et annexes des bâtiments agricoles existants.

	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i></p> <p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux (amélioration du confort ou de la solidité du bâti, extension, déplacement, changement de destination, travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément...), sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'élément et de préserver son aspect architectural et sa volumétrie ;</li> <li>- Les extensions des éléments de patrimoine bâtis si elles respectent la volumétrie du bâtiment et ne compromettent pas la cohérence d'ensemble de l'édifice et l'environnement urbain et paysager dans lequel elles s'insèrent ;</li> <li>- La pose de panneaux photovoltaïques dès lors qu'ils garantissent une intégration architecturale et urbaine de qualité.</li> </ul>
	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier un cheminement à préserver feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i></p> <p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le déplacement du tracé, les aménagements et les travaux des cheminements dès lors qu'ils garantissent la préservation de leur continuité sans les supprimer.</li> </ul>
	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier, détruire ou déplacer le tracé d'un cours d'eau identifié par le PNRSE feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i></p> <p>De manière générale, les cours d'eau identifiés doivent être préservés et les berges enherbées.</p> <p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les travaux, aménagements et installations liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et des berges ;</li><li>- Tous travaux ou aménagements dès lors qu'ils garantissent la continuité hydraulique de ce dernier en ne générant pas un risque nouveau.</li><li>- Les travaux et installations liés à la réduction d'un risque ou participant à l'amélioration de la qualité de l'eau, les ouvrages de franchissement ou de rétablissement des continuités hydrauliques et écologiques.</li></ul>
	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier, détruire ou déplacer le tracé d'un cours d'eau ou fossé à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i></p> <p><i>De manière générale, les fossés et cours d'eau identifiés doivent être préservés et les berges enherbées de part et d'autre (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</i></p> <p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le remblaiement, aménagements et installations liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau, fossés et des berges ;</li><li>- Tous travaux ou aménagements dès lors qu'ils garantissent la continuité hydraulique et qu'ils ne génèrent pas un risque nouveau.</li><li>- Les travaux et installations liés à la réduction d'un risque ou participant à l'amélioration de la qualité de l'eau, les ouvrages de franchissement ou de rétablissement des continuités hydrauliques et écologiques ;</li><li>- Les constructions sont autorisées dès lors qu'elles sont éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges d'un cours d'eau ou fossé (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</li></ul>

	<p>- Les activités commerciales doivent s'implanter prioritairement le long du linéaire commercial.</p> <p>- <u>Sont autorisées sous conditions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe 1 du présent règlement ;</li> <li>○ Les implantations commerciales pour les typologies d'achats quotidiens et/ou courants, dans la limite de 2250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	<p>- Les commerces existants dont la surface de plancher dépasse les seuils énoncés ci-dessous, peuvent s'étendre dans la limite maximale de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCoT, sur la durée de mise en œuvre du SCoT.</p>
	<p><i>Au sein des « milieux humides remarquables, à préserver », les constructions, installations et aménagements soumis à déclaration et autorisation délivrées au titre de la Loi sur l'Eau (notamment les rubriques 3.3.1.0 et 3.2.3.0), ainsi que les ICPE soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation, ne doivent pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'imperméabilisation (dont extension urbaine, construction, extension de bâti, voiries), à la mise en eau (dont création de plans d'eau), à l'exhaussement de sol (dont élévation d'un terrain), aux dépôts de matériaux (dont décharge, gravats, dépôt de boues de curage issues de l'entretien du réseau hydrographique) ou à l'assèchement total ou partiel du milieu humide dès le seuil défini par l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.</i></p> <p>- <u>Sont autorisées sous conditions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, étrépage pour la création d'une roselière, entretiens des fossés, arasement de merlons de curage pour redonner une fonctionnalité hydrologique, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes, etc.) ;</li> <li>○ Les constructions de bâtiments ayant pour objectif de pérenniser l'activité agricole «garante de l'entretien des milieux humides» (les constructions et aménagements nécessaires à la pratique du pâturage extensif, utile pour la restauration et l'entretien de zones humides) sous réserve de justifier du maintien des fonctionnalités hydrologiques, écologiques, épuratrices, climatiques du milieu humide (bâtiments techniques agricoles, changement de destination de bâtiments existants, bâtiments de diversification) ;</li> <li>○ Les travaux d'entretien de drainage déclarés ou autorisés (Loi sur l'Eau) ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'approvisionnement en eau potable (pose ou remplacement de conduites d'adduction notamment), sous réserve d'une préservation des fonctionnalités et de l'équivalence surfacique des milieux humides après travaux ;</li> <li>○ Les aménagements à vocation pédagogique (platelage pour sentiers de randonnée, abri pour le public pour l'éducation à l'environnement, le tourisme de nature, les aménagements et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, etc.), la mise en valeur, les constructions installations et aménagements en lien avec les activités de l'archéosite (aménagements culturels et besoins de services) ou scientifique (pose d'un piézomètre...) en lien avec la nature sous réserve du maintien des fonctionnalités du milieu humide ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide (restauration hydromorphologique du réseau hydrographique, retrait d'obstacles à l'écoulement, aménagement de frayères, etc.) ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.</li> </ul> <p><i>Cette règle ne s'applique pas aux parcelles, ou aux parties de parcelles, situées dans les milieux humides remarquables à préserver, ne présentant pas les caractéristiques de zones humides au sens de l'article L211-1 I 1° du Code de l'Environnement, de l'article R211-108 du même Code et de l'arrêté du 24 juin 2008.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements ne devront en aucun cas aggraver le risque potentiel.</li> <li>- Les dépôts et stockages de produits polluants (ex : hydrocarbures, produits chimiques, etc.) doivent être prévus dans un ouvrage étanche.</li> <li>- Les matériaux employés pour les fondations et les soubassements seront peu vulnérables à l'eau.</li> <li>- Afin de prévenir des remontées par capillarité, il est recommandé de réaliser des joints anti-capillarité dans les murs et cloisons des soubassements.</li> </ul>
	<p><u>Sont admises sous conditions particulières et uniquement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sensibilité et aux fonctionnalités écologiques des milieux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconstruction à l'identique ;</li> <li>- Les extensions et annexes des constructions existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sans dépasser 50 m<sup>2</sup> maximum au total à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.</li> </ul>

- **En outre dans la zone U**

- Les entrepôts et centre de congrès et d'exposition, et les extensions et annexes des constructions existantes de type commerce de gros, sont autorisés dès lors qu'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité des biens et personnes ou de nuisance pour le voisinage, et dès lors qu'ils sont, de par leur volume et leur aspect, compatibles avec le milieu architectural, urbain et paysager environnant.

- **Dans la zone UE**

- Seuls les logements et hébergements de fonction nécessaires au fonctionnement des activités ou équipements présents dans la zone sont autorisés.

### Sous-section 1.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

## Section 1.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 1.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions



La conception des nouveaux bâtiments doit favoriser la compacité des formes urbaines et bénéficier d'une construction architecturale de qualité, en cohérence avec le bâti voisin.

#### ■ Hauteur

##### • Dans la zone U

- Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés, ou rez-de-chaussée + 2 étages) sans dépasser 8 m de hauteur au faîtage :

- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale ;
- Pour les annexes des constructions à usage d'habitation en rez-de-chaussée sans étage, la hauteur ne pourra pas excéder 5 m au point le plus haut.

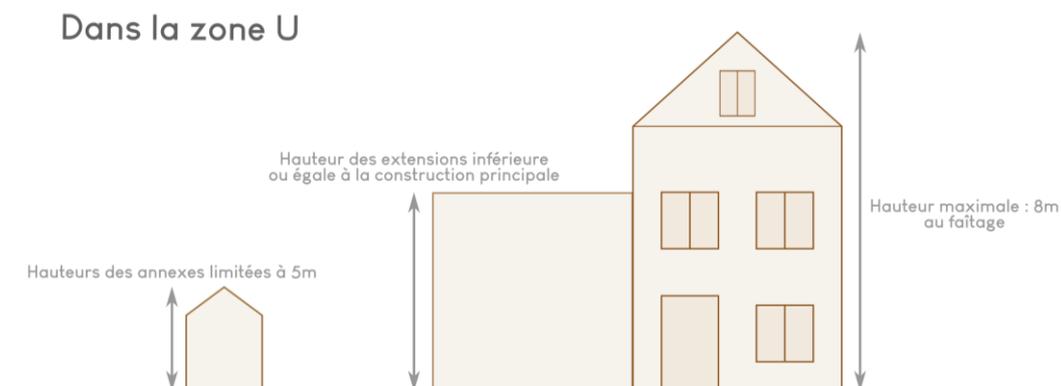


Illustration représentant les différentes hauteurs en zone U

- Concernant les constructions des bâtiments agricoles existants :

- Pour les extensions : la hauteur ne peut pas dépasser celle du bâtiment objet de l'extension ;
- Pour les annexes et autres constructions : la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

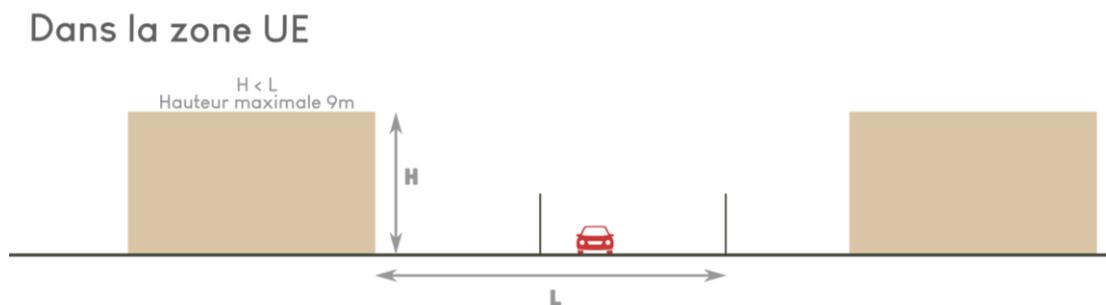
- Les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 8 mètres maximum au faîtage.

Exceptions : ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- En cas de reconstruction à l'identique liée à un sinistre, à condition que les techniques de construction employées garantissent de se prémunir d'un sinistre équivalent.

- **Dans la zone UE**

- La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol avant aménagement ne doit pas excéder 9 m. La hauteur des constructions ne pourra excéder la longueur comptée horizontalement et perpendiculairement de ces façades à l'alignement opposé ( $H < L$ ).



*Illustration représentant les différentes hauteurs en zone UE*

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Le long des Routes Départementales, en dehors des agglomérations (délimitées par les panneaux d'agglomération EB10 et EB20), l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les marges de recul suivantes :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD 938 et RD 917) ;
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD8) ;
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie (RD8a et RD8b).

- Exceptions : L'ensemble de ces règles ne s'applique pas :

- Pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses. En effet, la règle doit ainsi pouvoir s'adapter dans ce type de cas ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ou aux extensions dont l'alignement est existant ;
- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...);
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

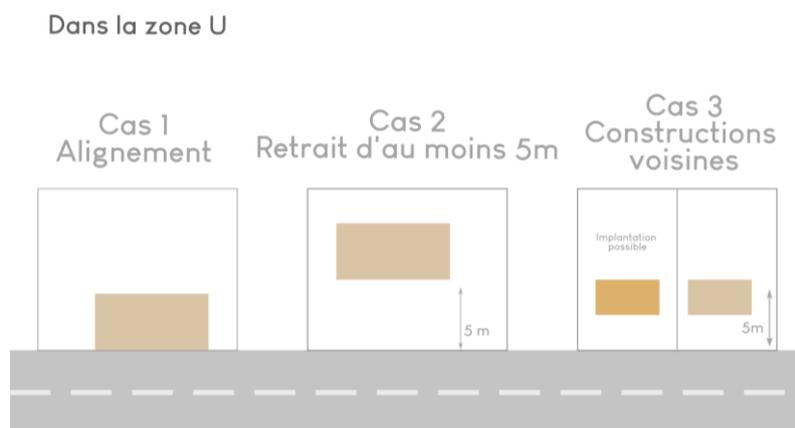
Hors agglomérations, les marges de recul respecteront également la « loi Barnier » du 2 février 1995 (articles L.111-6 du Code de l'urbanisme) :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation ;
- 100 m de l'axe des voies expressives et déviations d'agglomération.

Les exceptions prévues à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

- **Dans la zone U**

- Le long des autres voies, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou de bureaux doivent être implantées:
  - Soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ;
  - Soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement) ;
  - Soit avec un recul identique à celui d'une des constructions existantes sur les fonds voisins.



*Illustration représentant les différentes implantations par rapport aux limites d'emprises publiques en zone U*

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée ;
  - Soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.
- Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,20 m doivent être implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

- **Dans la zone UE**

- Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées :
  - Soit à l'alignement d'une voie publique ou privée ou de la marge de recul qui s'y substitue ;
  - Soit en retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies.
- Les constructions seront implantées, tant que faire se peut, en tenant compte de l'implantation des constructions voisines.

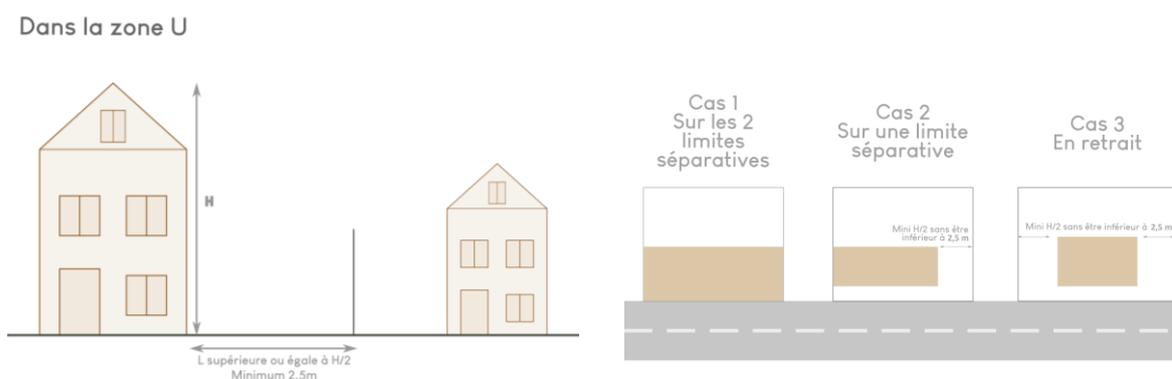
## ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### • Dans la zone U

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives (la double mitoyenneté restant possible) est possible mais non obligatoire.

Les constructions peuvent s'implanter :

- En limite séparative ;
- Avec un recul. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement du bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ). Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 2,50 mètres.



*Illustration représentant les différentes implantations par rapport aux limites séparatives en zone U*

Cette disposition ne fait pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,20 m peuvent être implantées sur la limite séparative.

- Exceptions :

- Dès lors qu'elles n'excèdent pas 3 mètres au faîtage et qu'elles sont édifiées dans le prolongement de la construction principale, les extensions pourront s'implanter en limite séparative ;
- Dès lors qu'elles n'excèdent pas 3 mètres au faîtage, les annexes des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter à 1 m ;
- Dès lors qu'ils n'excèdent pas 2,50 mètres au faîtage, les abris de jardin et les abris à bûche et autres annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> pourront s'implanter en limite séparative ou observer des reculs différents.

### • Dans la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 4 mètres.

## Dans la zone UE

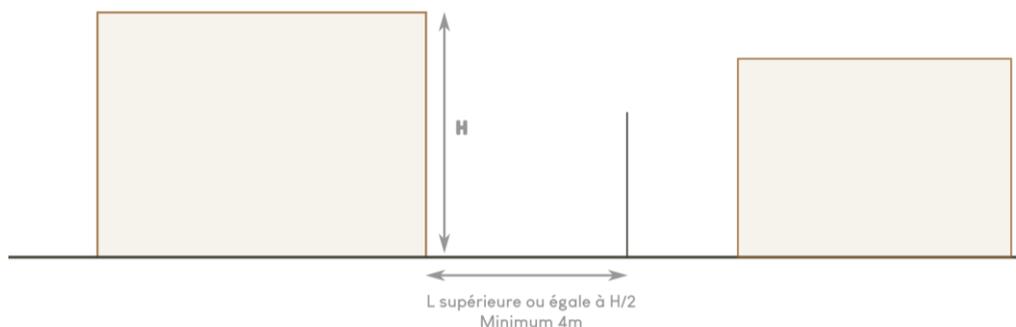


Illustration représentant les différentes implantations par rapport aux limites séparatives en zone UE

Toutefois, la construction de bâtiments implantés en limite séparative est autorisée :

- Soit à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue ;
- Soit à l'extérieur de cette bande : pour adosser la construction projetée à un bâtiment déjà contigu à la limite séparative et sensiblement équivalent en hauteur ; pour édifier les extensions de constructions dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial, cette hauteur est portée à 4,7 m dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la construction ; lorsque les constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume.

### ■ Implantation des constructions sur une même propriété

#### • Dans la zone U

- 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 entre deux constructions principales à usage d'habitation.

#### • Dans la zone UE

- Les constructions privées implantées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :
  - Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal ;
  - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance minimale d'au moins 3 mètres.

### ■ Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

## Sous-section 1.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ■ Principe général

Pour toute construction, 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.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

### ■ Dispositions particulières relatives aux toitures

#### • Dans la zone U

- Les toitures des constructions à usage d'habitation et leurs extensions privilégieront l'emploi de matériaux d'aspect traditionnel : de type tuiles, ardoises. Les matériaux translucides, les toitures en tôles ondulées ou bac acier et les toitures végétalisées sont également autorisés s'ils s'intègrent bien dans l'environnement bâti et répondent à des conceptions architecturales de qualité.

- Pour les annexes aux constructions principales : les toitures des constructions doivent être traitées en harmonie avec celles des constructions principales.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques et photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production des énergies renouvelables ainsi que la pose de toitures végétalisées retenant les eaux pluviales sont encouragées.

- Pour les constructions : les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat.

	<p>- L'efficacité énergétique, le développement des EnR&amp;R, la performance énergétique et environnementale ou encore l'usage des éco-matériaux dans le bâti sont recherchés afin d'adapter le territoire aux changements climatiques et s'inscrire dans la transition énergétique.</p> <p>- Tout projet doit faire l'objet d'une réflexion sur le potentiel de production et d'approvisionnement en EnR&amp;R. Cette réflexion peut être mutualisée à l'échelle de plusieurs projets (récupération groupe froid le cas échéant, ombrières photovoltaïques, etc.).</p>
---	--

#### • Dans la zone UE :

Les toitures doivent garantir la gestion des eaux pluviales de toitures par infiltration à la parcelle ou stockage.

## ■ Dispositions particulières relatives à l'aspect extérieur et à la volumétrie

### • De manière générale dans toute la zone U

- Les extensions et annexes des constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. L'emploi de matériaux d'aspect différent est autorisé.
- Les constructions devront privilégier l'emploi de matériaux d'aspect traditionnel (brique, bois, etc.).

#### - **Sont interdits :**

- L'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Ces derniers devront obligatoirement être enduits, peints, disposer d'un bardage ou d'un parement ;
- Les éléments en saillies et débords à l'aplomb du domaine public ;
- Les teintes de couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes ;
- Le blanc pur est interdit.



#### - **Sont autorisés sous conditions :**

- Pour les annexes de faible emprise, les bardages d'aspect métallique ou plastifié sont autorisés uniquement s'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant.
- Lorsqu'ils sont liés à une démarche environnementale et thermique, l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou le recours à des installations de type panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de justifier d'une intégration paysagère et architecturale de qualité.

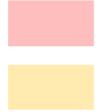
### • Dans la zone UE

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- En cas d'extension ou de reconstruction sur une parcelle bâtie, la construction doit être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.

## Sous-section 1.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ■ Clôtures

- Les clôtures sur rue ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
- L'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Ces derniers devront obligatoirement être enduits, peints, disposer d'un bardage ou d'un parement.
- En cas de clôture végétale, toutes les plantations seront choisies parmi la liste des essences locales en annexe.
- Il est recommandé de créer des perméabilités en partie basse des clôtures afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.

	<p>Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique (les clôtures avec soubassement plein sont interdites).</p>
	<p>Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de faciliter les continuités écologiques (le déplacement des espèces) et de garantir la transparence hydraulique (les clôtures avec soubassement plein sont interdites).</p>
	<p>Il est recommandé de créer des perméabilités en partie basse des clôtures afin de garantir la transparence hydraulique.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures aux abords des cours d'eau ou fossés seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.</li> <li>- Les berges doivent être enherbées de part et d'autre des cours d'eau ou fossés (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</li> </ul>

#### • Dans la zone U

#### **Nature des clôtures :**

Les clôtures, tant en front à rue que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales, soit par des grilles en serrurerie, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre.

#### **Exception :**

- La reconstruction à l'identique est autorisée ;
- Les clôtures pleines ou en béton sont uniquement autorisées en limite séparative.

#### **Hauteur des clôtures :**

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum. Une hauteur maximale de 2,00 mètres est autorisée pour les portails et pilastres.
- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur.

- Exception : La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature des sites et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

- **Dans la zone UE**

Les clôtures en zone UE ne sont pas réglementées.

## ■ Espaces libres et plantations

- **De manière générale**

- Conformément à l'article 671 du Code Civil les plantations dont la hauteur excède 2 mètres doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de la limite séparative. Pour les autres plantations, la distance est portée à 0,50 mètre.

- Toutes les plantations seront choisies parmi la liste des essences locales, en évitant la plantation d'espèces exotiques ou envahissantes (ex : bambous, etc.).

- Les plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique.

- Il est recommandé de végétaliser les espaces libres de construction ou de les traiter en matériaux drainants.

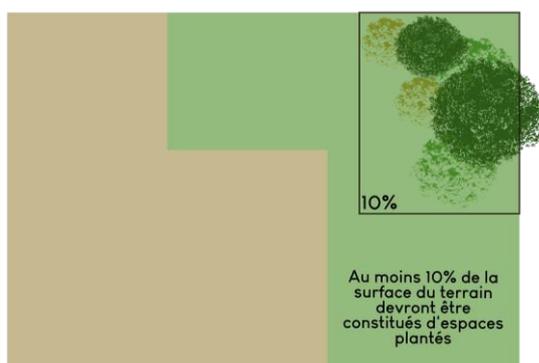
	La plantation d'Espèces Exotiques Envahissantes, non locales, horticoles et de haies mono-spécifiques est interdite.
	- L'insertion paysagère des constructions devra être garantie par le biais de plantations réalisées en lisière des constructions. Ces dernières seront obligatoirement composées d'espèces indigènes locales.

- **Dans la zone U**

- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

- Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies.

- Les espaces plantés doivent couvrir au moins 10% de la surface du terrain.



*Illustration représentant les superficies devant être plantés au sein de chaque parcelle*

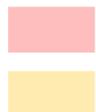
- **Dans la zone UE**

- Les dépôts, les citernes, les aires de stockage, les trémies visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.
- Sur chaque parcelle, 20% de la surface devra être traitée en espace vert, dont la moitié en façade, visible depuis l'espace public. Les zones de stationnement sur structure perméable engazonnée peuvent être décomptées de cette surface dans la limite de 20% de la surface d'espace paysager.

## Sous-section 1.2.4 : Stationnement

### ■ Stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques (hors impossibilité technique avérée liée à un changement de destination, des caractéristiques dimensionnelles, etc.).
- Les aires de stationnements devront privilégier l'emploi de matériaux drainants (hors impossibilité technique avérée : zone de cavités, terrain argileux, etc.).

	Les aires de stationnement devront être perméables.
	- Pour les commerces et activités de services : il doit être aménagé, des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, services, du personnel et des visiteurs (hors impossibilité technique avérée liée à un changement de destination, des caractéristiques dimensionnelles, etc.).
	- De plus, toute aire de stationnement destinée aux salariés, devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
	Les aires de stationnement devront être perméables.
	Les stationnements devront préférentiellement être perméables ou traités en matériaux drainants, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou s'ils peuvent constituer un phénomène aggravant.
	- Les aires de stationnement devront être éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges du fossé (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré). - Les stationnements devront préférentiellement être perméables ou traités en matériaux drainants (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).

#### • Dans la zone U :

- Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé deux places de stationnements par logement (garage non compris) hormis pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de commerces et activités de services : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre sauf lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Toutefois en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de cette règle.
- Pour les autres constructions : il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
- Conformément à l'article R151-45 du Code de l'Urbanisme, dans les zones et secteurs où les possibilités de stationnement apparaissent limitées, il peut être envisagé de mutualiser tout ou partie des aires de stationnement, notamment pour les projets comportant plusieurs destinations ou sous-destinations.

- **Dans la zone UE :**

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

- Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

- **Stationnement des vélos**

Toute aire de stationnement destinée à un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, aux salariés, aux usagers ou agents du service public, à la clientèle, etc. devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Pour les stationnements vélos, la surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup> hors espaces de dégagement.

***Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement des vélos pour des constructions nouvelles***

Catégories de construction	Nombre d'emplacements vélos
<b>Habitations collectives</b> <i>(groupant au minimum 2 logements)</i>	2 emplacements par logement
<b>Activités et services publics</b>	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

***Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement des vélos pour l'évolution des constructions existantes***

Ces dispositions sont applicables uniquement pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement comportant au minimum 10 places de stationnement pour véhicules motorisés

Catégories de construction	Nombre d'emplacements vélos
<b>Habitations collectives</b> <i>(groupant au minimum 2 logements)</i>	1 emplacement par logement
<b>Activités et services publics</b>	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

## Section 1.3 : Équipements et réseaux

### Sous-section 1.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### ■ Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès directs aux voiries départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

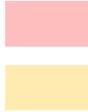
#### ■ Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

- En cas de création de voies nouvelles :

- Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 5 mètres en sens unique et 6 mètres en double sens, et seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.
- Il conviendra d'éviter la création de voies en impasse. A défaut, les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées d'une surface suffisante dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Leur conception devra prévoir la possibilité :
  - De prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments (sous réserve de faisabilité technique) ;
  - De prolonger la voirie par le biais de continuités douces pour assurer les connexions avec les autres quartiers (sous réserve de faisabilité technique).
- L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## Sous-section 1.3.2 : Desserte par les réseaux

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au sein des « milieux humides remarquables, à préserver », les opérations entraînant un prélèvement ou un rejet ne doivent pas conduire à la dégradation de la qualité du milieu ou à l'assèchement total ou partiel du milieu humide dès lors que la zone asséchée ou mise en eau est inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, étrépage pour la création d'une roselière, entretiens des fossés, arasement de merlons de curage pour redonner une fonctionnalité hydrologique, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes, etc.) ;</li> <li>○ Les constructions de bâtiments ayant pour objectif de pérenniser l'activité agricole « garante de l'entretien des milieux humides » sous réserve de justifier du maintien des fonctionnalités hydrologiques, écologiques, épuratrices, climatiques du milieu humide (bâtiments techniques agricoles, changement de destination de bâtiments existants, bâtiments de diversification) ;</li> <li>○ Les travaux d'entretien de drainage déclarés ou autorisés (Loi sur l'Eau) ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'approvisionnement en eau potable (pose ou remplacement de conduites d'adduction notamment), sous réserve d'une préservation des fonctionnalités et de l'équivalence surfacique des milieux humides après travaux ;</li> <li>○ Les aménagements à vocation pédagogique (platelage pour sentiers de randonnée, abri pour le public pour l'éducation à l'environnement, le tourisme de nature, etc.) ou scientifique (pose d'un piézomètre...) en lien avec la nature sous réserve du maintien des fonctionnalités du milieu humide ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide (restauration hydromorphologique du réseau hydrographique, retrait d'obstacles à l'écoulement, aménagement de frayères, etc.).</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est recommandé que les réseaux soient insensibles à l'eau.</li> <li>- L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou si elle peut constituer un phénomène aggravant.</li> </ul>

### ■ Eau potable

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 le règlement en vigueur.

### ■ Eaux usées domestiques

#### • Dans la zone U

- 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).

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur, réalisé en adéquation avec la nature du sol, et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

- **Dans la zone UE**

- 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.

- **Eaux résiduaires des activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

- **Effluents agricoles**

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

- **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle au plus près de leur point de chute, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues, etc. En cas d'impossibilité technique avérée (si la nature des sols ne le permet pas, etc.), le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement strictement pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

- Il est recommandé de procéder au stockage, à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluie. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est à privilégier.

- **Télécommunications numériques et autres réseaux**

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

Pour toute opération d'aménagement créant une voirie, il sera posé des fourreaux pour le déploiement de la fibre optique.

- **Gestion des déchets**

Pour les projets d'habitat collectif, une réflexion devra être menée sur la réalisation de points de collecte mutualisés.

## **CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER (1AU)**

## PREAMBULE

---

La zone 1AU correspond à la zone à urbaniser de la commune. On retrouve ainsi :



1AU : zone à urbaniser à court terme

La zone à urbaniser peut également être concernée par des prescriptions :



Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Section 2.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

### Sous-section 2.1.1 : Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
Habitation	Logement	✓ Sous-condition
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	x
	Cinéma	x

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AU
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

## Sous-section 2.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

### ■ SONT INTERDITS

- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'habitat précaire ;
- Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- La création de bâtiments à usage industriel ;
- Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes ;
- La création de groupe de garages de plus de deux unités non attenant à l'habitation.

### ■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- Le site correspond à une zone mixte à vocation d'équipements. Sont admises toutes les constructions, installations et opérations en lien avec les établissements de santé et d'action sociale, ainsi que tout autre établissement et/ou aménagement présentant un intérêt collectif : établissements de services à la personne, structures d'hébergement, habitat adapté ou inclusif, béguinage, diversification vers de l'habitat intergénérationnel, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles participent au parcours résidentiel des ménages.
- Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- L'édification de constructions innovantes liées à une démarche environnementale durable et thermique (ex : production d'énergie renouvelable) sous réserve de justifier d'une intégration paysagère, architecturale et urbaine de qualité.

## Sous-section 2.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

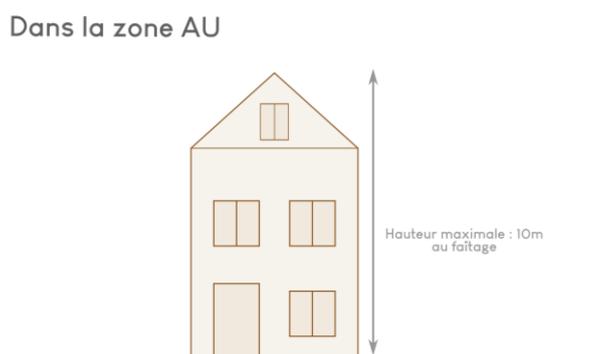
Il n'est pas fixé de règle.

## Section 2.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 2.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ Hauteur

- Les constructions ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés, ou rez-de-chaussée + 2 étages) sans dépasser 10 m de hauteur au faîtage.



*Illustration représentant la hauteur maximale en zone AU*

Exceptions : ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. La hauteur maximale est fixée au rez-de-chaussée + 3 étages.

#### ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long des Routes Départementales, en dehors des agglomérations (délimitées par les panneaux d'agglomération EB10 et EB20), l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les marges de recul suivantes :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD 938 et RD 917) ;
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD8) ;
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie (RD8a et RD8b).

- Exceptions : L'ensemble de ces règles ne s'applique pas :

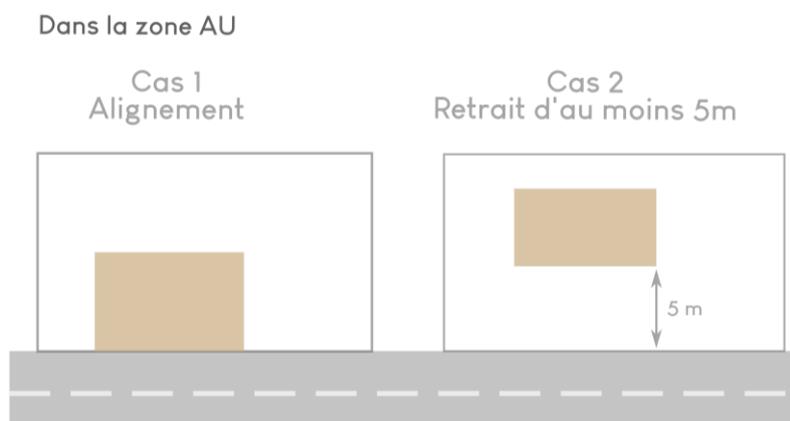
- Pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses. En effet, la règle doit ainsi pouvoir s'adapter dans ce type de cas ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ou aux extensions dont l'alignement est existant ;
- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Hors agglomérations, les marges de recul respecteront également la « loi Barnier » du 2 février 1995 (articles L.111-6 du Code de l'urbanisme) :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation ;
- 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération.

Les exceptions prévues à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ;
  - Soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement).



*Illustration représentant les différentes implantations par rapport aux limites d'emprises publiques en zone AU*

- Les extensions des constructions existantes pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante même si cette dernière ne respecte pas les conditions d'alignement.

- Exception : L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette dernière.

- **En cas de recul des limites séparatives :**

- Pour les constructions principales et annexes : La distance horizontale minimale (L) sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment (soit  $L \geq H/2$ ) sans être inférieur à 3,00 m.

## Dans la zone AU



*Illustration représentant les différentes implantations par rapport aux limites séparatives en zone AU*

- Exception : L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ■ **Implantation des constructions sur une même propriété**

- 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.

### ■ **Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

## Sous-section 2.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ■ Principe général

Pour toute construction, 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.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

### ■ Dispositions particulières relatives aux toitures

- Les toitures des constructions à usage d'habitation et leurs extensions privilégieront l'emploi de matériaux d'aspect traditionnel : de type tuiles, ardoises.
- Pour les annexes aux constructions principales : les toitures des constructions doivent être traitées en harmonie avec celles des constructions principales.
- L'installation de systèmes solaires, thermiques et photovoltaïques ou tout autre dispositif de production des énergies renouvelables ainsi que la pose de toitures végétalisées retenant les eaux pluviales sont encouragées.

### ■ Dispositions particulières relatives à l'aspect extérieur et à la volumétrie

- Les extensions et annexes des constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. L'emploi de matériaux d'aspect différent est autorisé.
- Les constructions devront privilégier l'emploi de matériaux d'aspect traditionnel (brique, bois, etc.).
  - **Sont interdits**
    - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit ;
    - Les éléments en saillies et débords à l'aplomb du domaine public ;
    - Les teintes de couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes ;
    - Le blanc pur est interdit.

Exemple de matériaux destinés à être recouverts	
<p><i>Mur en parpaings</i></p> 	<p><i>Murs en briques creuses</i></p> 

- **Sont autorisés sous conditions**

- Pour les annexes de faible emprise, les bardages d'aspect métallique ou plastifié sont autorisés uniquement s'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant.
- Lorsqu'ils sont liés à une démarche environnementale et thermique, l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou le recours à des installations de type panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de justifier d'une intégration paysagère et architecturale de qualité.

## Sous-section 2.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ■ Clôtures

- Les clôtures sur rue ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
- L'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Ces derniers devront obligatoirement être enduits, peints, disposer d'un bardage ou d'un parement.
- En cas de clôture végétale, toutes les plantations seront choisies parmi la liste des essences locales.
- Il est recommandé de créer des perméabilités en partie basse des clôtures afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.

#### • Nature des clôtures

Les clôtures, tant en front à rue que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales, soit par des grilles en serrurerie, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre.

#### • Hauteur des clôtures

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum. Une hauteur maximale de 2,00 mètres est autorisée pour les portails et pilastres.
- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur.
- **Exception** : La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature des sites et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

### ■ Espaces libres et plantations

#### • De manière générale

- Conformément à l'article 671 du Code Civil les plantations dont la hauteur excède 2 mètres doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de la limite séparative. Pour les autres plantations, la distance est portée à 0,50 mètre.
- Toutes les plantations seront choisies parmi la liste des essences locales, en évitant la plantation d'espèces exotiques ou envahissantes (ex : bambous, etc.).
- Les plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique.
- Il est recommandé de végétaliser les espaces libres de construction ou de les traiter en matériaux drainants.
- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.
- Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales.

- Les coffrets et locaux techniques (gaz, électricité, local poubelles, etc.) devront être intégrés qualitativement dans l'environnement architectural, urbain et paysager (ex : intégration dans un muret, écran de verdure, bardage en bois, etc.).

## Sous-section 2.2.4 : Stationnement

### ■ Stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnements devront privilégier l'emploi de matériaux drainants (hors impossibilité technique avérée : zone de cavités, terrain argileux, etc.).
- Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé deux places de stationnements par logement (garage non compris).
- Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions : il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
- Conformément à l'article R151-45 du Code de l'Urbanisme, dans les zones et secteurs où les possibilités de stationnement apparaissent limitées, il peut être envisagé de mutualiser tout ou partie des aires de stationnement, notamment pour les projets comportant plusieurs destinations ou sous-destinations.

### ■ Stationnement des vélos

Toute aire de stationnement destinée à un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, aux salariés, aux usagers ou agents du service public, à la clientèle, etc. devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Pour les stationnements vélos, la surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup> hors espaces de dégagement.

#### ***Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement des vélos pour des constructions nouvelles***

Catégories de construction	Nombre d'emplacements vélos
<b>Habitations collectives</b> <i>(groupant au minimum 2 logements)</i>	2 emplacements par logement
<b>Activités et services publics</b>	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

**Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement des vélos pour l'évolution des constructions existantes**

Ces dispositions sont applicables uniquement pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement comportant au minimum 10 places de stationnement pour véhicules motorisés

Catégories de construction	Nombre d'emplacements vélos
<b>Habitations collectives</b> <i>(groupant au minimum 2 logements)</i>	1 emplacement par logement
<b>Activités et services publics</b>	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

## Section 2.3 : Équipements et réseaux

### Sous-section 2.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### ■ Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### ■ Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

- En cas de création de voies nouvelles :

- Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 5 mètres en sens unique et 6 mètres en double sens, et seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.
- Il conviendra d'éviter la création de voies en impasse. A défaut, les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées d'une surface suffisante dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Leur conception devra prévoir la possibilité :
  - o De prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments (sous réserve de faisabilité technique) ;
  - o De prolonger la voirie par le biais de continuités douces pour assurer les connexions avec les autres quartiers (sous réserve de faisabilité technique).
- L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## Sous-section 2.3.2 : Desserte par les réseaux

### ■ Eau potable

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 le règlement en vigueur.

### ■ Eaux usées domestiques

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

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur, réalisé en adéquation avec la nature du sol, et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

### ■ Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### ■ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle au plus près de leur point de chute, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues, etc. En cas d'impossibilité technique avérée (si la nature des sols ne le permet pas, etc.), le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement strictement pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

- Il est recommandé de procéder au stockage, à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluie. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est à privilégier.

### ■ Télécommunications numériques et autres réseaux

Le branchement en souterrain est obligatoire (y compris pour l'éclairage public).

Pour toute opération d'aménagement créant une voirie, il sera posé des fourreaux pour le déploiement de la fibre optique.

### ■ Gestion des déchets

Pour les projets d'habitat collectif, une réflexion devra être menée sur la réalisation de points de collecte mutualisés.



## **CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À LONG TERME À VOCATION ÉCONOMIQUE (2AUE)**

## PREAMBULE

---

La zone 2AUE correspond à la zone à urbaniser à long terme à vocation économique. On retrouve ainsi :



2AUE : zone à urbaniser à long terme à vocation économique

La zone 2AUE peut également être concernée par des prescriptions :

Remontées de nappes :



Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE est conditionnée à :

- La mise en œuvre d'une procédure d'adaptation du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE dans les 6 ans suivant sa création (cf. article L153-31-4° du Code de l'Urbanisme).

Il conviendra en outre de justifier de la réalisation :

- D'une étude environnementale (inventaires écologiques, etc.) permettant de démontrer l'absence d'impact sur l'environnement et la santé humaine ;
- D'une analyse foncière justifiant le remplissage de la zone économique actuelle et le besoin d'ouvrir une nouvelle zone en extension ;
- D'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. article R151-20 du Code de l'Urbanisme).

## Section 3.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

### Sous-section 3.1.1 : Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	2AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓ Sous-condition
	Hébergement	✓ Sous-condition
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✗
	Cinéma	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	2AUE
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	✗
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

## Sous-section 3.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

### ■ SONT INTERDITS

#### • Dans toutes les zones et secteurs

- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'habitat précaire ;
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
- La création de groupe de garages.

	- Il est recommandé de ne pas réaliser de caves et sous-sols.
---	---

### ■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
  - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
  - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'édification de constructions innovantes liées à une démarche environnementale durable et thermique (ex : production d'énergie renouvelable) sous réserve de justifier d'une intégration paysagère, architecturale et urbaine de qualité ;
- La reconstruction à l'identique en cas de démolition ou liée à un sinistre, à condition que les techniques de construction employées garantissent de se prémunir d'un sinistre équivalent ;
- Les entrepôts et centre de congrès et d'exposition sont autorisés dès lors qu'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité des biens et personnes ou de nuisance pour le voisinage, et dès lors qu'ils sont, de par leur volume et leur aspect, compatibles avec le milieu architectural, urbain et paysager environnant.
- Seuls les logements et hébergements de fonction nécessaires au fonctionnement des activités ou équipements présents dans la zone sont autorisés.

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions et aménagements ne devront en aucun cas aggraver le risque potentiel.</li><li>- Les dépôts et stockages de produits polluants (ex : hydrocarbures, produits chimiques, etc.) doivent être prévus dans un ouvrage étanche.</li><li>- Les matériaux employés pour les fondations et les soubassements seront peu vulnérables à l'eau.</li><li>- Afin de prévenir des remontées par capillarité, il est recommandé de réaliser des joints anti-capillarité dans les murs et cloisons des soubassements.</li></ul>
---	--

## Sous-section 3.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

## Section 3.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 3.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ Hauteur

- Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol avant aménagement ne doit pas excéder 9 m. La hauteur des constructions ne pourra excéder la longueur comptée horizontalement et perpendiculairement de ces façades à l'alignement opposé ( $H < L$ ).

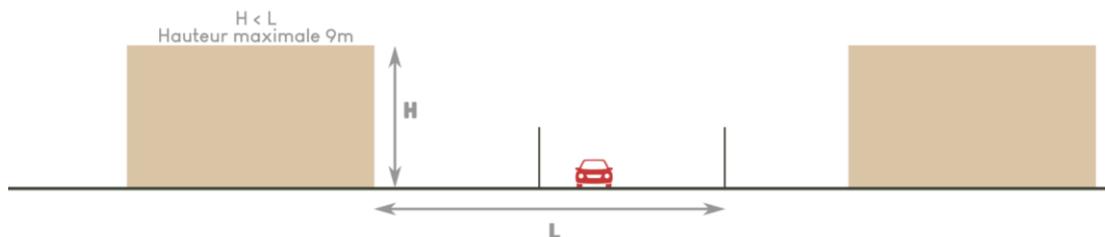


Illustration représentant les différentes hauteurs en zone 2AUE

Exceptions : ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
  - En cas de reconstruction à l'identique liée à un sinistre, à condition que les techniques de construction employées garantissent de se prémunir d'un sinistre équivalent.
- Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés, ou rez-de-chaussée + 2 étages) sans dépasser 8 m de hauteur au faîtage :
- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale ;
  - Pour les annexes des constructions à usage d'habitation en rez-de-chaussée sans étage, la hauteur ne pourra pas excéder 5 m au point le plus haut.

#### ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long des Routes Départementales, en dehors des agglomérations (délimitées par les panneaux d'agglomération EB10 et EB20), l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les marges de recul suivantes :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD 938 et RD 917) ;
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD8) ;
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie (RD8a et RD8b).

- Exceptions : L'ensemble de ces règles ne s'applique pas :

- Pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses. En effet, la règle doit ainsi pouvoir s'adapter dans ce type de cas ;

- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ou aux extensions dont l'alignement est existant ;
- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...);
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Hors agglomérations, les marges de recul respecteront également la « loi Barnier » du 2 février 1995 (articles L.111-6 du Code de l'urbanisme) :

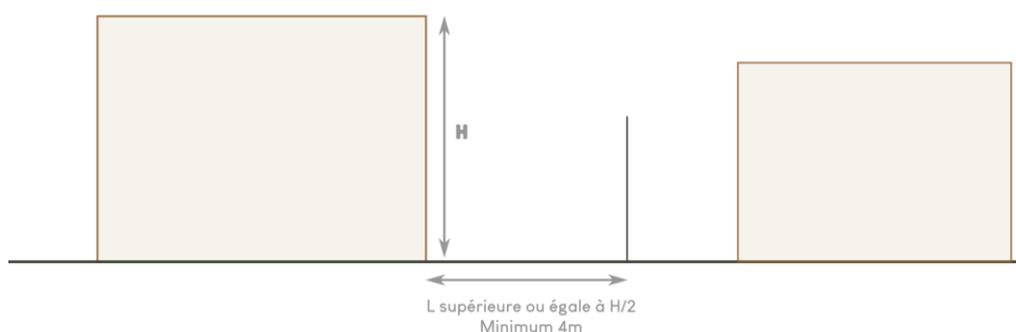
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation ;
- 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération.

Les exceptions prévues à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

- Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées :
  - Soit à l'alignement d'une voie publique ou privée ou de la marge de recul qui s'y substitue ;
  - Soit en retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies.
- Les constructions seront implantées, tant que faire se peut, en tenant compte de l'implantation des constructions voisines.

#### ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 4 mètres.



*Illustration représentant les différentes implantations par rapport aux limites séparatives en zone 2AUE*

Toutefois, la construction de bâtiments implantés en limite séparative est autorisée :

- Soit à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue ;
- Soit à l'extérieur de cette bande : pour adosser la construction projetée à un bâtiment déjà contigu à la limite séparative et sensiblement équivalent en hauteur ; pour édifier les extensions de constructions dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial, cette hauteur est portée à 4,7 m dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la construction ; lorsque les constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume.

#### ■ **Implantation des constructions sur une même propriété**

- Les constructions privées implantées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal ;
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance minimale d'au moins 3 mètres.

#### ■ **Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

## Sous-section 3.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ■ Principe général

Pour toute construction, 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.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

### ■ Dispositions particulières relatives aux toitures

- Les toitures doivent garantir la gestion des eaux pluviales de toitures par infiltration à la parcelle ou stockage.

### ■ Dispositions particulières relatives à l'aspect extérieur et à la volumétrie

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- En cas d'extension ou de reconstruction sur une parcelle bâtie, la construction doit être réalisée en matériaux d'aspect identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.

#### - **Sont interdits :**

- L'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Ces derniers devront obligatoirement être enduits, peints, disposer d'un bardage ou d'un parement ;
- Les éléments en saillies et débords à l'aplomb du domaine public ;
- Les teintes de couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes ;
- Le blanc pur est interdit.



**- Sont autorisés sous conditions :**

- Pour les annexes de faible emprise, les bardages d'aspect métallique ou plastifié sont autorisés uniquement s'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant.
- Lorsqu'ils sont liés à une démarche environnementale et thermique, l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou le recours à des installations de type panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de justifier d'une intégration paysagère et architecturale de qualité.

## Sous-section 3.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ■ Clôtures

- Les clôtures sur rue ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
- L'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Ces derniers devront obligatoirement être enduits, peints, disposer d'un bardage ou d'un parement.
- En cas de clôture végétale, toutes les plantations seront choisies parmi la liste des essences locales en annexe.
- L'aspect des clôtures en zone 2AUE n'est pas réglementé.
- Il est recommandé de créer des perméabilités en partie basse des clôtures afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.

	Il est recommandé de créer des perméabilités en partie basse des clôtures afin de garantir la transparence hydraulique.
---	---

### ■ Espaces libres et plantations

#### • De manière générale

- Conformément à l'article 671 du Code Civil, les plantations dont la hauteur excède 2 mètres doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de la limite séparative. Pour les autres plantations, la distance est portée à 0,50 mètre.
- Toutes les plantations seront choisies parmi la liste des essences locales, en évitant la plantation d'espèces exotiques ou envahissantes (ex : bambous, etc.).
- Les plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique.
- Il est recommandé de végétaliser les espaces libres de construction ou de les traiter en matériaux drainants.
- Les dépôts, les citernes, les aires de stockage, les trémies visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.
- Les coffrets et locaux techniques (gaz, électricité, local poubelles, etc.) devront être intégrés qualitativement dans l'environnement architectural, urbain et paysager (ex : intégration dans un muret, écran de verdure, bardage en bois, etc.).

- Sur chaque parcelle, 20% de la surface devra être traitée en espace vert, dont la moitié en façade, visible depuis l'espace public. Les zones de stationnement sur structure perméable engazonnée peuvent être décomptées de cette surface dans la limite de 20% de la surface d'espace paysager.

## Sous-section 3.2.4 : Stationnement

### ■ Stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Les aires de stationnements devront privilégier l'emploi de matériaux drainants (hors impossibilité technique avérée : zone de cavités, terrain argileux, etc.).
- Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.
- Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé deux places de stationnements par logement (garage non compris).

	Les stationnements devront préférentiellement être perméables ou traités en matériaux drainants, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou s'ils peuvent constituer un phénomène aggravant.
--	---

### ■ Stationnement des vélos

Toute aire de stationnement destinée à un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, aux salariés, aux usagers ou agents du service public, à la clientèle, etc. devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Pour les stationnements vélos, la surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup> hors espaces de dégagement.

#### ***Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement des vélos pour des constructions nouvelles***

Catégories de construction	Nombre d'emplacements vélos
<b>Activités et services publics</b>	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

#### ***Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement des vélos pour l'évolution des constructions existantes***

Ces dispositions sont applicables uniquement pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement comportant au minimum 10 places de stationnement pour véhicules motorisés

Catégories de construction	Nombre d'emplacements vélos
<b>Activités et services publics</b>	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

## Section 3.3 : Équipements et réseaux

### Sous-section 3.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### ■ Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès directs aux voiries départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### ■ Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

- En cas de création de voies nouvelles :

- Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 5 mètres en sens unique et 6 mètres en double sens, et seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.
- Il conviendra d'éviter la création de voies en impasse. A défaut, les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées d'une surface suffisante dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Leur conception devra prévoir la possibilité :
  - De prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments (sous réserve de faisabilité technique) ;
  - De prolonger la voirie par le biais de continuités douces pour assurer les connexions avec les autres quartiers (sous réserve de faisabilité technique).
- L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

## Sous-section 3.3.2 : Desserte par les réseaux

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Il est recommandé que les réseaux soient insensibles à l'eau.</li><li>- L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou si elle peut constituer un phénomène aggravant.</li></ul>
---	---

### ■ Eau potable

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 le règlement en vigueur.

### ■ Eaux usées domestiques

- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines 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.

### ■ Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### ■ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle au plus près de leur point de chute, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues, etc. En cas d'impossibilité technique avérée (si la nature des sols ne le permet pas, etc.), le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement strictement pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

- Il est recommandé de procéder au stockage, à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluie. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est à privilégier.

### ■ Télécommunications numériques et autres réseaux

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

Pour toute opération d'aménagement créant une voirie, il sera posé des fourreaux pour le déploiement de la fibre optique.

### ■ Gestion des déchets

Non réglementée. Se rapprocher du gestionnaire.

## **CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A)**

## PREMBULE

---

La zone A correspond à la zone agricole de la commune. On retrouve ainsi :



A : zone agricole



Ap : secteur agricole à préserver au vu de la qualité des paysages



Ar : secteur agricole présentant des risques d'inondation ou de ruissellement

La zone agricole et ses secteurs peuvent également être concernés par des prescriptions :



Bâtiment présentant un intérêt patrimonial et dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



Alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Cheminement à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme



Milieux humides remarquables à préserver du SAGE Scarpe Aval



Bâtiment d'activité agricole



Inondations constatées en juillet 2005



Cours d'eau principaux identifiés par le PNRSE



Zone tampon de 50 mètres de part et d'autre des cours d'eau



Linéaire de cours d'eau et de fossé à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



ZNIEFF de type I

Remontées de nappes :



Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe



Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Surfaces en eau

## Section 4.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

### Sous-section 4.1.1 : Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

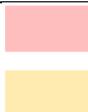
Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Ap	Ar
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓ Sous conditions	✗	✗
	Hébergement	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ Sous conditions	✓ Sous conditions	✗
	Restauration	✓ Sous conditions	✓ Sous conditions	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ Sous conditions	✓ Sous conditions	✗
	Cinéma	✗	✗	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Ap	Ar
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ Sous conditions	✓ Sous conditions	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Sous conditions	✓ Sous conditions	✗
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	✓ Sous conditions	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗

## Sous-section 4.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### ■ SONT INTERDITS

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non admis sous conditions, y compris :
  - Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas, 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 les pneus, ordures, etc.
  - La création de plans d'eau supérieurs à 200 m<sup>2</sup>.

 	<p><u>Est interdite</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition de toute ou partie d'un élément bâti protégé.</li> </ul>
	<p><u>Est interdite</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La suppression des cheminements identifiés.</li> </ul>
	<p><u>Sont interdits</u> :</p> <p>L'arrachage, l'abattage ou la destruction d'un élément de patrimoine végétal protégé.</p>
	<p><u>Sont interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le remblaiement d'un cours d'eau ;</li> <li>- Toutes les constructions dans un périmètre de 50 m établi de part et d'autre des cours d'eau identifié par le PNRSE ;</li> <li>- La réalisation de caves et sous-sols ;</li> <li>- Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées, etc.) ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux aménagements autorisés.</li> </ul>
	<p><u>Sont interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caves et sous-sols.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est recommandé de ne pas réaliser de caves et sous-sols.</li> </ul>
	<p><u>Sont interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le remblaiement d'un cours d'eau ou fossé ;</li> <li>- La destruction d'un cours d'eau ou fossé ;</li> <li>- Toutes les constructions ;</li> <li>- Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, etc.) ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux aménagements autorisés.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle urbanisation est interdite.</li> </ul>

- **En outre dans le secteur Ar sont interdits**

- La construction de caves et sous-sols, de même que la réalisation de remblai sauf lorsqu'ils sont strictement nécessaires à la rehausse des constructions autorisées.
- Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées...).

- **En outre dans le secteur Ap sont interdits**

- Les affouillements et exhaussements.

## ■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- **Dans toute la zone A et ses secteurs**

- Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées ;
- Les extensions, annexes, serres et abris de jardins des constructions existantes dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps d'exploitation principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées ;
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime à savoir :
  - Les centres équestres, hors activités de spectacle ;
  - Les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité ;
  - Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité ;
  - Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation ;
  - Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
  - Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation ;
  - Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis, ou liés à des aménagements de valorisation ou de restauration écologiques.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au sein du plan de zonage, est autorisé selon les conditions suivantes réunies :
  - La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, etc.) ;
  - L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
  - La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation ou bureaux ;

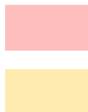
- L'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20 % de la surface du bâtiment existant, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

- Conformément à la règle n°3 du SAGE Scarpe aval relative au zonage « Plaine présumée humide de la Scarpe », l'extension, l'aménagement ou la création de plans d'eau soumis à autorisation ou déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (article L.214-2 du Code de l'Environnement) sont permises uniquement pour les :

- Travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide impacté (aménagement de frayères, de zones naturelles inondables, etc.) ;
- Travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, arasement de merlons de curage, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes, etc.) ;
- Plans d'eau visant une gestion intégrée des eaux pluviales avec tamponnement (aménagement d'espaces verts et tamponnement pour la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain, collecte et gestion des eaux pluviales par une mare, etc.) ;
- Bassins de stockage à usage de lutte contre les incendies.

	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i></p> <p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux (amélioration du confort ou de la solidité du bâti, extension, déplacement, changement de destination, travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément...), sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'élément et de préserver son aspect architectural et sa volumétrie ;</li> <li>- Les extensions des éléments de patrimoine bâtis si elles respectent la volumétrie du bâtiment et ne compromettent pas la cohérence d'ensemble de l'édifice et l'environnement urbain et paysager dans lequel elles s'insèrent ;</li> <li>- La pose de panneaux photovoltaïques dès lors qu'ils garantissent une intégration architecturale et urbaine de qualité.</li> </ul>
	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier un cheminement à préserver feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i></p> <p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le déplacement du tracé, les aménagements et les travaux des cheminements dès lors qu'ils garantissent la préservation de leur continuité sans les supprimer.</li> </ul>
	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de patrimoine végétal à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable. Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à l'entretien et à la sécurité.</i></p> <p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux et aménagements liés à l'entretien, la gestion, la protection, la mise en valeur des éléments de patrimoine végétal ;</li> <li>- Les travaux et aménagements permettant la requalification des continuités écologiques ;</li> </ul>

	<p>- Un élément de patrimoine végétal protégé ne peut être arraché ou détruit qu'après déclaration préalable et uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si celui-ci présente un risque sanitaire ou de sécurité à l'égard des biens ou des personnes ;</li> <li>• Dans le cas d'une réorganisation parcellaire ou la création d'un accès ;</li> <li>• Dans le cas de la mise en œuvre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général ;</li> </ul> <p>- En cas d'arrachage, d'abattage, ou de destruction d'un élément de patrimoine végétal à protéger, celui-ci devra être remplacé par une plantation de valeur écologique et paysagère équivalente. Le choix de localisation pour la réimplantation doit être réalisé sur la commune et permettre d'assurer au moins l'une des fonctionnalités suivantes : fonction paysagère, esthétique, écologique, hydraulique, de refuge pour la biodiversité, de gestion des risques, etc.</p> <p>- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.</p>
	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier, détruire ou déplacer le tracé d'un cours d'eau identifié par le PNRSE feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i></p> <p>De manière générale, les cours d'eau identifiés doivent être préservés et les berges enherbées. <u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux, aménagements et installations liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et des berges ;</li> <li>- Tous travaux ou aménagements dès lors qu'ils garantissent la continuité hydraulique de ce dernier en ne générant pas un risque nouveau.</li> <li>- Les travaux et installations liés à la réduction d'un risque ou participant à l'amélioration de la qualité de l'eau, les ouvrages de franchissement ou de rétablissement des continuités hydrauliques et écologiques.</li> </ul>
	<p><i>Au sein des « milieux humides remarquables, à préserver », les constructions, installations et aménagements soumis à déclaration et autorisation délivrées au titre de la Loi sur l'Eau (notamment les rubriques 3.3.1.0 et 3.2.3.0), ainsi que les ICPE soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation, ne doivent pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'imperméabilisation (dont extension urbaine, construction, extension de bâti, voiries), à la mise en eau (dont création de plans d'eau), à l'exhaussement de sol (dont élévation d'un terrain), aux dépôts de matériaux (dont décharge, gravats, dépôt de boues de curage issues de l'entretien du réseau hydrographique) ou à l'assèchement total ou partiel du milieu humide dès le seuil défini par l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.</i></p> <p>- <u>Sont autorisées sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, étrépage pour la création d'une roselière, entretiens des fossés, arasement de merlons de curage pour redonner une fonctionnalité hydrologique, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes, etc.) ;</li> <li>○ Les constructions de bâtiments ayant pour objectif de pérenniser l'activité agricole « garante de l'entretien des milieux humides » (les constructions et aménagements nécessaires à la pratique du pâturage extensif, utile pour la restauration et l'entretien</li> </ul>

	<p>de zones humides) sous réserve de justifier du maintien des fonctionnalités hydrologiques, écologiques, épuratrices, climatiques du milieu humide (bâtiments techniques agricoles, changement de destination de bâtiments existants, bâtiments de diversification) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les travaux d'entretien de drainage déclarés ou autorisés (Loi sur l'Eau) ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'approvisionnement en eau potable (pose ou remplacement de conduites d'adduction notamment), sous réserve d'une préservation des fonctionnalités et de l'équivalence surfacique des milieux humides après travaux ;</li> <li>○ Les aménagements à vocation pédagogique (platelage pour sentiers de randonnée, abri pour le public pour l'éducation à l'environnement, le tourisme de nature, les aménagements et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, etc.), la mise en valeur, les constructions installations et aménagements en lien avec les activités de l'archéosite (aménagements culturels et besoins de services) ou scientifique (pose d'un piézomètre...) en lien avec la nature sous réserve du maintien des fonctionnalités du milieu humide ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide (restauration hydromorphologique du réseau hydrographique, retrait d'obstacles à l'écoulement, aménagement de frayères, etc.) ;</li> <li>○ Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.</li> </ul> <p><i>Cette règle ne s'applique pas aux parcelles, ou aux parties de parcelles, situées dans les milieux humides remarquables à préserver, ne présentant pas les caractéristiques de zones humides au sens de l'article L211-1 I 1° du Code de l'Environnement, de l'article R211-108 du même Code et de l'arrêté du 24 juin 2008.</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et aménagements ne devront en aucun cas aggraver le risque potentiel.</li> <li>- Les dépôts et stockages de produits polluants (ex : hydrocarbures, produits chimiques, etc.) doivent être prévus dans un ouvrage étanche.</li> <li>- Les matériaux employés pour les fondations et les soubassements seront peu vulnérables à l'eau.</li> <li>- Afin de prévenir des remontées par capillarité, il est recommandé de réaliser des joints anti-capillarité dans les murs et cloisons des soubassements.</li> </ul>
	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier, détruire ou déplacer le tracé d'un cours d'eau ou fossé à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i></p> <p><i>De manière générale, les fossés et cours d'eau identifiés doivent être préservés et les berges enherbées de part et d'autre (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</i></p> <p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le remblaiement, aménagements et installations liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau, fossés et des berges ;</li> <li>- Tous travaux ou aménagements dès lors qu'ils garantissent la continuité hydraulique et qu'ils ne génèrent pas un risque nouveau.</li> <li>- Les travaux et installations liés à la réduction d'un risque ou participant à l'amélioration de la qualité de l'eau, les ouvrages de franchissement ou de rétablissement des continuités hydrauliques et écologiques ;</li> <li>- Les constructions sont autorisées dès lors qu'elles sont éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges d'un cours d'eau ou fossé (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</li> </ul>

	<p><u>Sont admises sous conditions particulières et uniquement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sensibilité et aux fonctionnalités écologiques des milieux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La reconstruction à l'identique ;</li><li>- Les extensions et annexes des constructions existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sans dépasser 50 m<sup>2</sup> maximum au total à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.</li></ul>
---	--

- **En outre dans le secteur Ar sont uniquement autorisés**

- Les extensions et annexes des constructions existantes dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition de rehausser le niveau de plancher de 20 cm au-dessus de la cote maximale atteinte par l'eau.
- Les travaux, aménagements et installations liés à la réduction du risque inondation.

- **En outre dans le secteur Ap sont autorisées**

- Les constructions dans la limite des destinations et sous-destinations autorisées, sous réserve qu'elles ne puissent se faire dans un autre endroit ou à proximité du siège d'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements uniquement s'ils sont strictement nécessaires aux constructions autorisées, ou liés à des aménagements de valorisation ou de restauration écologiques.

### Sous-section 4.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

## Section 4.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 4.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ Hauteur

##### • Dans toute la zone A

- La hauteur des constructions à usage d'activité agricole, est limitée à 15 m à l'égout de toit.
- La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée + combles (RDC+C), sans dépasser 6 m à l'égout de toit.
- La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation doit être inférieure ou égale à celle la construction principale sans dépasser 6 m à l'égout de toit.
- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 5 m à l'égout de toit.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 6 m à l'égout de toit.

##### • En outre dans les secteurs Ap et Ar

- La hauteur des constructions à usage d'activité agricole, est limitée à 15 m au faîtage.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 6 m au faîtage.

#### ■ Implantation des constructions

##### • Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long des Routes Départementales, en dehors des agglomérations (délimitées par les panneaux d'agglomération EB10 et EB20), l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les marges de recul suivantes :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD 938 et RD 917) ;
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD8) ;
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie (RD8a et RD8b).

- Exceptions : L'ensemble de ces règles ne s'applique pas :

- Pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses. En effet, la règle doit ainsi pouvoir s'adapter dans ce type de cas ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ou aux extensions dont l'alignement est existant ;
- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Hors agglomérations, les marges de recul respecteront également la « loi Barnier » du 2 février 1995 (articles L.111-6 du Code de l'urbanisme) :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation ;

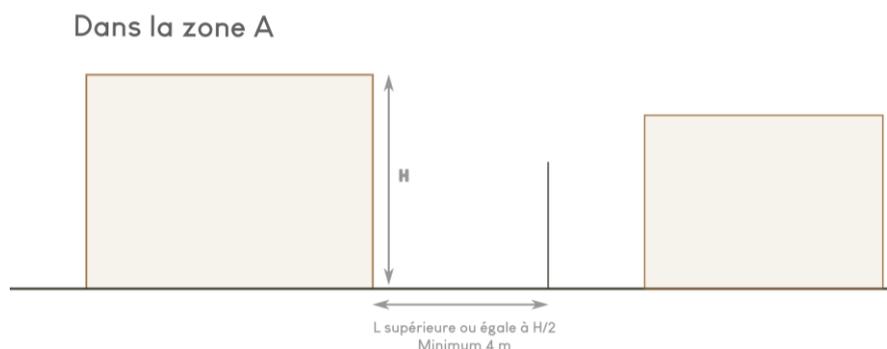
- 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération.

Les exceptions prévues à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

- L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à la reconstruction après sinistre à condition que les techniques de construction employées garantissent de se prémunir d'un sinistre équivalent, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.
- Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,20 m doivent être implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

- **Recul par rapport aux limites séparatives**

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ).
- Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.



*Illustration représentant l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone A*

- Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,20 m peuvent être implantées sur limites séparatives.

- **Constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments, 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.

## ■ Emprise au sol

- **Dans toute la zone A et le secteur Ap**

Il n'est pas fixé de règle.

- **En outre dans le secteur Ar**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la parcelle.

## Sous-section 4.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ■ Principe général

- Pour toute construction, 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 outre dans le secteur Ap

- Les nouvelles constructions autorisées devront obligatoirement être positionnées de manière à garantir leur insertion dans l'environnement agricole et paysager en entrée de bourg, et devront obligatoirement disposer de plantations de franges végétales occultantes d'essences locales (écran de verdure).

### ■ Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.



- L'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées est interdit, hormis pour les toitures.
- Les teintes de couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Toutefois, lorsqu'ils sont liés à une démarche environnementale et thermique, l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou le recours à des installations de type panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de justifier d'une intégration paysagère et architecturale de qualité.
- Le blanc pur est interdit.

### ■ Toitures

#### • Constructions à usage d'habitation

- Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat.
- La réalisation de toitures plate ou végétalisées est autorisée ;
- Le recours aux systèmes de récupération des eaux pluviales est encouragé ;
- Les installations et dispositifs permettant la production d'énergie renouvelables sur toiture sont autorisées (panneau photovoltaïque, chauffe-eau solaire, etc.).

- Les toitures des constructions à usage d'habitation et les extensions seront en matériaux d'aspect traditionnels : de type tuiles, ardoises, matériaux translucides, à l'exception des toitures végétalisées et des conceptions architecturales de qualité.
- Pour les abris de jardins, et dans le cas de contraintes techniques justifiées pour les extensions et annexes, sont tolérés les toitures d'aspect tôles ondulées ou bac acier.

- **Pour les autres constructions**

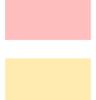
Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. L'utilisation du bois est recommandée. La pose du bardage se fera de manière horizontale.

## Sous-section 4.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ■ Clôtures

- **Nature des clôtures**

- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
- Les clôtures, tant en front à rue que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles en serrurerie ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre.
- Il est recommandé de créer des perméabilités en partie basse des clôtures afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.

	<p>Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique (les clôtures avec soubassement plein sont interdites).</p>
	<p>Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de faciliter les continuités écologiques (le déplacement des espèces) et de garantir la transparence hydraulique (les clôtures avec soubassement plein sont interdites).</p>
	<p>Il est recommandé de créer des perméabilités en partie basse des clôtures afin de garantir la transparence hydraulique.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures aux abords des cours d'eau ou fossés seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.</li> <li>- Les berges doivent être enherbées de part et d'autre des cours d'eau ou fossés (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</li> </ul>

- **Hauteur des clôtures**

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m (2,00m pour les pilastres) comportant ou non un mur bahut de 0,80 m maximum ;
- Sur les autres limites séparatives, les clôtures en peuvent dépasser 2 m de hauteur.
- La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature des sites et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

- **Espaces libres et plantations**

- Les dépôts, aires de stockage et installations diverses, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être masqués par des écrans de verdure d'essences locales.
- Les plantations (y compris pour la constitution des haies) seront choisies parmi la liste des essences locales, en évitant la plantation d'espèces exotiques ou envahissantes (ex : bambous, etc.).
- Les plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique.
- Les espaces libres de construction devront être végétalisés ou traiter en matériaux drainants.
- Les nouvelles constructions autorisées devront veiller à garantir leur insertion dans l'environnement agricole et paysager, notamment par le biais de la plantation de franges végétales occultantes.

	La plantation d'Espèces Exotiques Envahissantes, non locales, horticoles et de haies mono-spécifiques est interdite.
	- L'insertion paysagère des constructions devra être garantie par le biais de plantations réalisées en lisière des constructions. Ces dernières seront obligatoirement composées d'espèces indigènes locales.

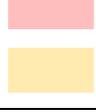
- **En outre dans le secteur Ar :**

Les espaces libres devront obligatoirement être végétalisés ou traités en matériaux drainants.

## Sous-section 4.2.4 : Stationnement

### ■ Stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnements par logement (garage non compris).

	Les aires de stationnement devront être perméables.
	Les aires de stationnement devront être perméables.
	Les stationnements devront préférentiellement être perméables ou traités en matériaux drainants, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou s'ils peuvent constituer un phénomène aggravant.
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les aires de stationnement devront être éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges du fossé (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</li><li>- Les stationnements devront préférentiellement être perméables ou traités en matériaux drainants (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</li></ul>

- **En outre dans le secteur Ar**

- Les aires de stationnements devront être traitées en matériaux drainants (hors impossibilité technique avérée : zone de cavités, terrain argileux, etc.).

### ■ Stationnement des vélos

- Toute aire de stationnement destinée aux salariés, ou à la clientèle... devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- Pour les stationnements vélos, la surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup> hors espaces de dégagement.

## Section 4.3 : Équipement et réseaux

---

### Sous-section 4.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

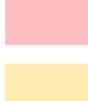
#### ■ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès directs aux voiries départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés. L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 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.
- 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.

#### ■ Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 6 m.

## Sous-section 4.3.2 : Desserte par les réseaux

	<p>- Au sein des « milieux humides remarquables, à préserver », les opérations entraînant un prélèvement ou un rejet ne doivent pas conduire à la dégradation de la qualité du milieu ou à l'assèchement total ou partiel du milieu humide dès lors que la zone asséchée ou mise en eau est inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>- Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, étrépage pour la création d'une roselière, entretiens des fossés, arasement de merlons de curage pour redonner une fonctionnalité hydrologique, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes, etc.) ;</li> <li>○ Les constructions de bâtiments ayant pour objectif de pérenniser l'activité agricole « garante de l'entretien des milieux humides » sous réserve de justifier du maintien des fonctionnalités hydrologiques, écologiques, épuratrices, climatiques du milieu humide (bâtiments techniques agricoles, changement de destination de bâtiments existants, bâtiments de diversification) ;</li> <li>○ Les travaux d'entretien de drainage déclarés ou autorisés (Loi sur l'Eau) ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'approvisionnement en eau potable (pose ou remplacement de conduites d'adduction notamment), sous réserve d'une préservation des fonctionnalités et de l'équivalence surfacique des milieux humides après travaux ;</li> <li>○ Les aménagements à vocation pédagogique (platelage pour sentiers de randonnée, abri pour le public pour l'éducation à l'environnement, le tourisme de nature, etc.) ou scientifique (pose d'un piézomètre...) en lien avec la nature sous réserve du maintien des fonctionnalités du milieu humide ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide (restauration hydromorphologique du réseau hydrographique, retrait d'obstacles à l'écoulement, aménagement de frayères, etc.).</li> </ul>
	<p>- Il est recommandé que les réseaux soient insensibles à l'eau.</p> <p>- L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou si elle peut constituer un phénomène aggravant.</p>

### ■ Eau potable

- 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.
- À défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, réserve d'eau, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

### ■ Eaux usées domestiques

- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines 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.

### ■ Eaux résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### ■ Effluents agricoles

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

### ■ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou récupérées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues..., sauf si la nature des sols ne le permet pas. Dans ce cas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement strictement pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

- Il est recommandé de procéder au stockage, à la récupération et la réutilisation des eaux de pluie. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est à privilégier.

### ■ Télécommunications numériques et autres réseaux

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

## CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE (N)

## PREAMBULE

La zone N correspond à la zone naturelle de la commune. On retrouve ainsi :



N : zone naturelle



Nh : secteur naturel d'habitat diffus



Ne : secteur naturel à vocation d'équipements



Nec : secteur naturel à vocation d'équipements communautaires



Nj : secteur naturel relatif aux fonds de jardin

La zone naturelle et ses secteurs peuvent également être concernés par des prescriptions :



Alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Cheminement à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme



Milieus humides remarquables à préserver du SAGE Scarpe Aval



Cours d'eau principaux identifiés par le PNRSE



Zone tampon de 50 mètres de part et d'autre des cours d'eau



Boisement à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Linéaire de cours d'eau et de fossé à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



ZNIEFF de type I

Remontées de nappes :



Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe



Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Surfaces en eau

## Section 5.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

### Sous-section 5.1.1 : Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nh	Ne	Nec	Nj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	x	x	x	x
	Exploitation forestière	✓	x	x	x	x
Habitation	Logement	x	✓ Sous conditions	x	x	✓ Sous conditions
	Hébergement	x	x	x	x	x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	x	x	✓	x
	Restauration	x	x	x	✓	x
	Commerce de gros	x	x	x	x	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	x	✓	x
	Hébergement hôtelier et touristique	x	✓ Sous conditions	x	x	x
	Cinéma	x	x	x	x	x

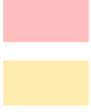
Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nh	Ne	Nec	Nj
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	✓	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x	x	✓	x
	Equipements sportifs	x	x	✓	x	x
	Lieux de culte	x	x	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	✓	✓	x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x	x	x
	Bureau	x	✓ Sous conditions	x	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	✓	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x	x	x

## Sous-section 5.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

### ■ SONT INTERDITS

- Dans toute la zone N et ses secteurs

- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, etc.) ;
- Toutes les constructions ou installations quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles autorisées sous condition ;
- L'aménagement de terrains de type camping / caravaning, le stationnement isolé de caravanes, les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines, de carrières ou de gravières ;
- Les parcs d'attractions et installations de jeux permanents et les pistes de karting.

	<u>Est interdite</u> : - La suppression des cheminements identifiés.
	<u>Sont interdits</u> : L'arrachage, l'abattage ou la destruction d'un élément de patrimoine végétal protégé.
	Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.
	<u>Sont interdits</u> : - Le remblaiement d'un cours d'eau ; - Toutes les constructions dans un périmètre de 50 m établi de part et d'autre des cours d'eau identifié par le PNRSE ; - La réalisation de caves et sous-sols ; - Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées, etc.) ; - Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux aménagements autorisés.
	<u>Sont interdits</u> : - Les caves et sous-sols.
	- Il est recommandé de ne pas réaliser de caves et sous-sols.
	<u>Sont interdits</u> : - Le remblaiement d'un cours d'eau ou fossé ;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La destruction d'un cours d'eau ou fossé ;</li> <li>- Toutes les constructions ;</li> <li>- Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, etc.) ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux aménagements autorisés.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle urbanisation est interdite.</li> </ul>

## ■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- Dans toute la zone N et ses secteurs

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou liés à des aménagements de valorisation ou de restauration écologiques.

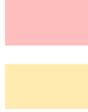
- Les équipements publics de faible importance tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.

- Conformément à la règle n°3 du SAGE Scarpe aval relative au zonage « Plaine présumée humide de la Scarpe », l'extension, l'aménagement ou la création de plans d'eau soumis à autorisation ou déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (article L.214-2 du Code de l'Environnement) sont permises uniquement pour les :

- Travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide impacté (aménagement de frayères, de zones naturelles inondables, etc.) ;
- Travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, arasement de merlons de curage, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes, etc.) ;
- Plans d'eau visant une gestion intégrée des eaux pluviales avec tamponnement (aménagement d'espaces verts et tamponnement pour la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain, collecte et gestion des eaux pluviales par une mare, etc.) ;
- Bassins de stockage à usage de lutte contre les incendies.

	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier un cheminement à préserver feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i></p> <p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le déplacement du tracé, les aménagements et les travaux des cheminements dès lors qu'ils garantissent la préservation de leur continuité sans les supprimer.</li> </ul>
	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de patrimoine végétal à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable. Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à l'entretien et à la sécurité.</i></p>

	<p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux et aménagements liés à l'entretien, la gestion, la protection, la gestion écologique des milieux (ex : maintien de milieux ouverts, roselière, etc.), la mise en valeur des éléments de patrimoine végétal ;</li> <li>- Les travaux et aménagements permettant la requalification des continuités écologiques ;</li> <li>- Un élément de patrimoine végétal protégé ne peut être arraché ou détruit qu'après déclaration préalable et uniquement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si celui-ci présente un risque sanitaire ou de sécurité à l'égard des biens ou des personnes ;</li> <li>• Dans le cas d'une réorganisation parcellaire ou la création d'un accès ;</li> <li>• Dans le cas de la mise en œuvre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général ;</li> </ul> </li> <li>- En cas d'arrachage, d'abattage, ou de destruction d'un élément de patrimoine végétal à protéger, celui-ci devra être remplacé par une plantation de valeur écologique et paysagère équivalente. Le choix de localisation pour la réimplantation doit être réalisé sur la commune et permettre d'assurer au moins l'une des fonctionnalités suivantes : fonction paysagère, esthétique, écologique, hydraulique, de refuge pour la biodiversité, de gestion des risques, etc.</li> <li>- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.</li> </ul>
	<p><i>Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.</li> </ul>
	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier, détruire ou déplacer le tracé d'un cours d'eau identifié par le PNRSE feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i></p> <p>De manière générale, les cours d'eau identifiés doivent être préservés et les berges enherbées.</p> <p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux, aménagements et installations liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et des berges.</li> <li>- Tous travaux ou aménagements dès lors qu'ils garantissent la continuité hydraulique de ce dernier en ne générant pas un risque nouveau.</li> <li>- Les travaux et installations liés à la réduction d'un risque ou participant à l'amélioration de la qualité de l'eau, les ouvrages de franchissement ou de rétablissement des continuités hydrauliques et écologiques.</li> </ul>
	<p><i>Au sein des « milieux humides remarquables, à préserver », les constructions, installations et aménagements soumis à déclaration et autorisation délivrées au titre de la Loi sur l'Eau (notamment les rubriques 3.3.1.0 et 3.2.3.0), ainsi que les ICPE soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation, ne doivent pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'imperméabilisation (dont extension urbaine, construction, extension de bâti, voiries), à la mise en eau (dont création de plans d'eau), à l'exhaussement de sol (dont élévation d'un terrain), aux dépôts de matériaux (dont décharge, gravats, dépôt de boues de curage issues de</i></p>

	<p><i>l'entretien du réseau hydrographique) ou à l'assèchement total ou partiel du milieu humide dès le seuil défini par l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.</i></p> <p><b>- Sont autorisées sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, étrépage pour la création d'une roselière, entretiens des fossés, arasement de merlons de curage pour redonner une fonctionnalité hydrologique, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes, etc.) ;</li> <li>○ Les constructions de bâtiments ayant pour objectif de pérenniser l'activité agricole «garante de l'entretien des milieux humides» (les constructions et aménagements nécessaires à la pratique du pâturage extensif, utile pour la restauration et l'entretien de zones humides) sous réserve de justifier du maintien des fonctionnalités hydrologiques, écologiques, épuratrices, climatiques du milieu humide (bâtiments techniques agricoles, changement de destination de bâtiments existants, bâtiments de diversification) ;</li> <li>○ Les travaux d'entretien de drainage déclarés ou autorisés (Loi sur l'Eau) ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'approvisionnement en eau potable (pose ou remplacement de conduites d'adduction notamment), sous réserve d'une préservation des fonctionnalités et de l'équivalence surfacique des milieux humides après travaux ;</li> <li>○ Les aménagements à vocation pédagogique (platelage pour sentiers de randonnée, abri pour le public pour l'éducation à l'environnement, le tourisme de nature, les aménagements et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, etc.), la mise en valeur, les constructions installations et aménagements en lien avec les activités de l'archéosite (aménagements culturels et besoins de services) ou scientifique (pose d'un piézomètre...) en lien avec la nature sous réserve du maintien des fonctionnalités du milieu humide ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide (restauration hydromorphologique du réseau hydrographique, retrait d'obstacles à l'écoulement, aménagement de frayères, etc.) ;</li> <li>○ Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.</li> </ul> <p><i>Cette règle ne s'applique pas aux parcelles, ou aux parties de parcelles, situées dans les milieux humides remarquables à préserver, ne présentant pas les caractéristiques de zones humides au sens de l'article L211-1 I 1° du Code de l'Environnement, de l'article R211-108 du même Code et de l'arrêté du 24 juin 2008.</i></p>
	<p>- Les constructions et aménagements ne devront en aucun cas aggraver le risque potentiel.</p> <p>- Les dépôts et stockages de produits polluants (ex : hydrocarbures, produits chimiques, etc.) doivent être prévus dans un ouvrage étanche.</p> <p>- Les matériaux employés pour les fondations et les soubassements seront peu vulnérables à l'eau.</p> <p>- Afin de prévenir des remontées par capillarité, il est recommandé de réaliser des joints anti-capillarité dans les murs et cloisons des soubassements.</p>
	<p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier, détruire ou déplacer le tracé d'un cours d'eau ou fossé à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i></p> <p><i>De manière générale, les fossés et cours d'eau identifiés doivent être préservés et les berges enherbées de part et d'autre (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</i></p>

	<p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le remblaiement, aménagements et installations liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau, fossés et des berges ;</li><li>- Tous travaux ou aménagements dès lors qu'ils garantissent la continuité hydraulique et qu'ils ne génèrent pas un risque nouveau.</li><li>- Les travaux et installations liés à la réduction d'un risque ou participant à l'amélioration de la qualité de l'eau, les ouvrages de franchissement ou de rétablissement des continuités hydrauliques et écologiques ;</li><li>- Les constructions sont autorisées dès lors qu'elles sont éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges d'un cours d'eau ou fossé (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</li></ul>
	<p><u>Sont admises sous conditions particulières et uniquement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sensibilité et aux fonctionnalités écologiques des milieux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La reconstruction à l'identique ;</li><li>- Les extensions et annexes des constructions existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sans dépasser 50 m<sup>2</sup> maximum au total à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.</li></ul>

- **En outre dans le secteur Nh sont uniquement admises**

- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre, comprenant ou non un dépassement (surface supplémentaire) qui ne pourra alors être supérieur à 30 % de la surface de plancher du bâtiment détruit ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activité (artisanat) sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sans dépasser 50 m<sup>2</sup> maximum au total à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- Le changement de destination des bâtiments existants (habitation, bureaux, hébergement hôtelier) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas avoir pour effet de créer plus de deux logements.

- **En outre dans le secteur Ne sont uniquement admises**

- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.
- La superficie des constructions autorisées ne pourra excéder 30 % de la superficie du secteur Ne.

- **En outre dans le secteur Nec sont uniquement admises**

- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions en lien avec les activités culturelles et scientifiques de l'archéosite.
- La superficie des constructions autorisées ne pourra excéder 30 % de la superficie du secteur Nec.

- **En outre dans le secteur Nj sont uniquement admises**

- Les extensions et annexes de faible dimension dans une limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Sous-section 5.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

## Section 5.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 5.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ Hauteur

##### • Dans la zone N

- La hauteur des constructions autorisées est limitée à 5 m au faîtage.

##### • Dans le secteur Nh

- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale sans dépasser 8 m de hauteur au faîtage ;

- Pour les annexes des constructions à usage d'habitation en rez-de-chaussée sans étage, la hauteur ne pourra pas excéder 5 m au point le plus haut.

- Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 8 mètres maximum au faîtage.

- Exceptions : ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique liée à un sinistre.

##### • Dans les secteurs Ne et Nec

- Les constructions ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés) sans dépasser 8 m de hauteur au faîtage :

- Pour les extensions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale ;
- Pour les annexes des constructions, la hauteur ne pourra pas excéder 5 m au point le plus haut.

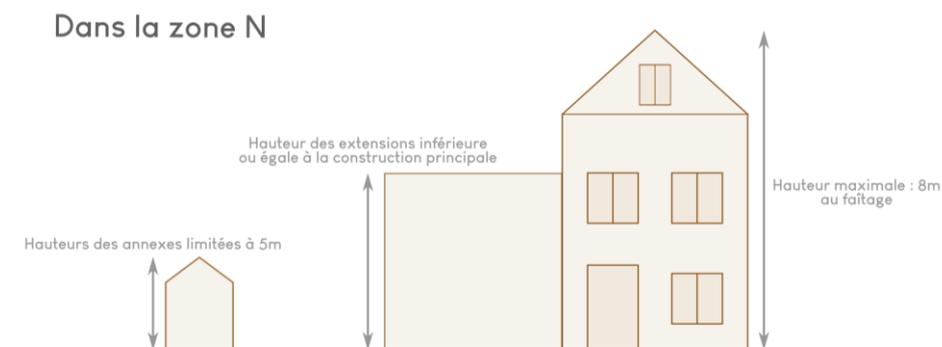


Illustration représentant les différentes hauteurs en zone N

- Exceptions : ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique liée à un sinistre.

- **Dans le secteur Nj**

- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale sans dépasser 5 m de hauteur ;
- Pour les annexes des constructions à usage d'habitation en rez-de-chaussée sans étage, la hauteur ne pourra pas excéder 5 m au point le plus haut.

## ■ **Implantation des constructions**

- **Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- Le long des Routes Départementales, en dehors des agglomérations (délimitées par les panneaux d'agglomération EB10 et EB20), l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les marges de recul suivantes :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD 938 et RD 917) ;
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD8) ;
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie (RD8a et RD8b).

- Exceptions : L'ensemble de ces règles ne s'applique pas :

- Pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses. En effet, la règle doit ainsi pouvoir s'adapter dans ce type de cas ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ou aux extensions dont l'alignement est existant ;
- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...);
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Hors agglomérations, les marges de recul respecteront également la « loi Barnier » du 2 février 1995 (articles L.111-6 du Code de l'urbanisme) :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation ;
- 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération.

Les exceptions prévues à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

- Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,20 m doivent être implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.
- Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

- **Recul par rapport aux limites séparatives**

- **Principe général** :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ). Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

- **Règles particulières** :

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,20 m peuvent être positionnés sur limites séparatives.

- **Constructions sur une même propriété**

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.

■ **Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

## Sous-section 5.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ■ Principe général

Pour toute construction, 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.

### ■ Sont interdits

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.



- Les teintes de couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Toutefois, lorsqu'ils sont liés à une démarche environnementale et thermique, l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou le recours à des installations de type panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de justifier d'une intégration paysagère et architecturale de qualité.

- Le blanc pur est interdit.

## ■ Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation

### • Toiture

#### - **Principe général :**

- Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat.
- La réalisation de toitures plate ou végétalisées est autorisée ;
- Le recours aux systèmes de récupération des eaux pluviales est encouragé ;
- Les installations et dispositifs permettant la production d'énergie renouvelables sur toiture sont autorisées (panneau photovoltaïque, chauffe-eau solaire, etc.).

#### - **Dans les secteurs Nh et Nj :**

- Les toitures des constructions à usage d'habitation et les extensions seront en matériaux d'aspect traditionnels : de type tuiles, ardoises, matériaux translucides, à l'exception des toitures végétalisées et des conceptions architecturales de qualité.
- Pour les abris de jardins, et dans le cas de contraintes techniques justifiées pour les extensions et annexes, sont tolérés les toitures d'aspect tôles ondulées ou bac acier.

#### - **Dans les secteurs Ne et Nec :**

Non réglementé.

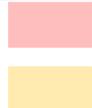
## Sous-section 5.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ■ Clôtures

- Dans toute la zone N et ses secteurs

- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
- Conformément à l'article L372-1 du Code de l'Environnement, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,20 m :
  - Elles seront posées 30 cm au-dessus de la surface du sol afin de favoriser les perméabilités en partie basse pour la faune ;
  - Elles ne pourront être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;

Les clôtures devront être constituées de matériaux naturels ou traditionnels. Elles pourront ainsi être constituées d'une haie vive.

	Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.
	Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique (les clôtures avec soubassement plein sont interdites).
	Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de faciliter les continuités écologiques (le déplacement des espèces) et de garantir la transparence hydraulique (les clôtures avec soubassement plein sont interdites).
	Il est recommandé de créer des perméabilités en partie basse des clôtures afin de garantir la transparence hydraulique.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures aux abords des cours d'eau ou fossés seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.</li> <li>- Les berges doivent être enherbées de part et d'autre des cours d'eau ou fossés (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</li> </ul>
	Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.

- Exceptions

- Ne sont pas concernées par les présentes règles :
  - Les clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
  - Les clôtures des élevages équin ;
  - Les clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
  - Les clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
  - Les domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du Patrimoine ;
  - Les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

- Les clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Les clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

- **Pour toutes les exceptions** (par exemple dans les secteurs Ne à vocation d'équipements présentant un intérêt public et Nec à vocation d'équipements communautaires, notamment pour les clôtures érigées dans un cadre scientifique ou revêtant un caractère historique et patrimonial en lien avec les activités de l'archéosite), les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Une hauteur supérieure pourra être tolérée pour les portails et pilastres. La partie pleine de ces clôtures ne peut dépasser 0,80 m. Les portails pleins sont autorisés.

- Les clôtures pourront être constituées :

- D'un grillage, rigide ou non, obligatoirement doublé d'une haie vive ;
- De murets surmontés ou non d'un dispositif à claire voie (mur-bahut surmonté de grilles en fer forgé, etc.) ;
- De clôtures en bois, gabions ou matériaux composites ;
- D'un dispositif d'aspect similaire aux plaques béton.

- La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature des sites et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### ■ Espaces libres et plantation

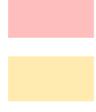
- Les plantations (y compris pour la constitution des haies) seront choisies parmi la liste des essences locales, en évitant la plantation d'espèces exotiques ou envahissantes (ex : bambous, etc.).
- Les plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique.
- Les espaces libres de construction devront être végétalisés ou traiter en matériaux drainants.
- Les nouvelles constructions autorisées devront veiller à garantir leur insertion dans l'environnement naturel et paysager, notamment par le biais de la plantation de franges végétales occultantes.

	La plantation d'Espèces Exotiques Envahissantes, non locales, horticoles et de haies mono-spécifiques est interdite.
	- L'insertion paysagère des constructions devra être garantie par le biais de plantations réalisées en lisière des constructions. Ces dernières seront obligatoirement composées d'espèces indigènes locales.

## Sous-section 5.2.4 : Stationnement

### ■ Stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnements par logement.
- Pour les autres constructions, il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
- Les aires de stationnements devront privilégier l'emploi de matériaux drainants (hors impossibilité technique avérée : zone de cavités, terrain argileux, etc.).

	Les aires de stationnement devront être perméables.
	Les aires de stationnement devront être perméables.
	Les stationnements devront préférentiellement être perméables ou traités en matériaux drainants, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou s'ils peuvent constituer un phénomène aggravant.
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les aires de stationnement devront être éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges du fossé (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</li><li>- Les stationnements devront préférentiellement être perméables ou traités en matériaux drainants (exception faite lorsque le cours d'eau est enterré).</li></ul>

### ■ Stationnement des vélos

Toute aire de stationnement ouverte au public et comportant au minimum 10 places de stationnement pour véhicules motorisés devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Pour les stationnements vélos, la surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup> hors espaces de dégagement.

## Section 5.3 : Équipement et réseaux

---

### Sous-section 5.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### ■ Accès

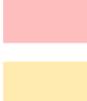
Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent. Les accès directs aux voiries départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### ■ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

## Sous-section 5.3.2 : Desserte par les réseaux

	<p>- Au sein des « milieux humides remarquables, à préserver », les opérations entraînant un prélèvement ou un rejet ne doivent pas conduire à la dégradation de la qualité du milieu ou à l'assèchement total ou partiel du milieu humide dès lors que la zone asséchée ou mise en eau est inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>- Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, étrépage pour la création d'une roselière, entretiens des fossés, arasement de merlons de curage pour redonner une fonctionnalité hydrologique, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes, etc.) ;</li> <li>○ Les constructions de bâtiments ayant pour objectif de pérenniser l'activité agricole « garante de l'entretien des milieux humides » sous réserve de justifier du maintien des fonctionnalités hydrologiques, écologiques, épuratrices, climatiques du milieu humide (bâtiments techniques agricoles, changement de destination de bâtiments existants, bâtiments de diversification) ;</li> <li>○ Les travaux d'entretien de drainage déclarés ou autorisés (Loi sur l'Eau) ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'approvisionnement en eau potable (pose ou remplacement de conduites d'adduction notamment), sous réserve d'une préservation des fonctionnalités et de l'équivalence surfacique des milieux humides après travaux ;</li> <li>○ Les aménagements à vocation pédagogique (platelage pour sentiers de randonnée, abri pour le public pour l'éducation à l'environnement, le tourisme de nature, etc.) ou scientifique (pose d'un piézomètre...) en lien avec la nature sous réserve du maintien des fonctionnalités du milieu humide ;</li> <li>○ Les travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide (restauration hydromorphologique du réseau hydrographique, retrait d'obstacles à l'écoulement, aménagement de frayères, etc.).</li> </ul>
	<p>- Il est recommandé que les réseaux soient insensibles à l'eau.</p> <p>- L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou si elle peut constituer un phénomène aggravant.</p>

### ■ Eau potable

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 le règlement en vigueur.

### ■ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines 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.

#### ■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront infiltrées ou récupérées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues..., sauf si la nature des sols ne le permet pas. Dans ce cas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement strictement pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Il est recommandé de procéder au stockage, à la récupération et la réutilisation des eaux de pluie.

#### ■ Télécommunications numériques et autres réseaux

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

## ANNEXES

## Annexe 1 – Liste des essences bocagères locales conseillées

### ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Hêtre en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

### ARBRES À UTILISER DAVANTAGE EN ISOLÉ

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula ou verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

### HAIE ET ARBRES ISOLÉS MARCESCENTS

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

## HAIE ET ARBRES ISOLÉS PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

## HAIE ET ARBRES ISOLÉS

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

## PLANTES GRIMPANTES

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)

## Annexe 2 : Liste des fruitiers de hautes tiges imposés

---

### POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX

- Ascahire
- Baguette violette
- Baguette d'hiver
- Belle fleur double
- Cabarette
- Colapuis
- Court pendu rouge
- Double bon pommier rouge
- Gosselet
- Gueule de mouton
- Jacques Lebel
- Lanscailler
- Marie Doudou
- Maroillaise
- Petit bon ente
- Rambour d'hiver
- Reinette de France
- Reinette de Fugélan
- Reinette des Capucins
- Reinette Descardre
- Reinette étoilée
- Sang de Bœuf
- Transparente blanche

### POMMES A CIDRE

- Amère nouvelle
- Armagnac
- Carisi à longue queue
- Doux corier
- Du verger
- Marseigna
- Normandie blanc

### POIRIERS

- Beurré d'Hardenpont
- Belle Angevine
- Comtesse de Paris
- Duchesse d'Angoulême
- Docteur Jules Guyot
- Jean Nicolas
- Poire de curé
- Poire de Livre
- Poire à côte d'or
- Sans pépins
- Sucré de Montluçon
- Saint Mathieu

- Triomphe de Vienne

## CERISIERS

- Cerise blanche d'Harcigny
- Griotte de Lemé
- Griotte du Nord
- Guigne noir de Ruesnes
- Gros Bigarreau de La Groise

## PRUNIERS

- Abricotée jaune
- Coe Violette
- Goutte d'or de Coe
- Monsieur hâtif
- Noberte
- Prune de Floyon
- Prune Madeleine,
- Reine Claude d'Athan
- Reine Claude dorée,
- Reine Claude rouge hâtive
- Sainte Catherine