
Plan Local d'Urbanisme COUTICHES

Règlement

Arrêté le :	8 mars 2018
Approuvé le :	29 janvier 2019
Révision allégée n°1 approuvée le :	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PARTIE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	7
I. <i>Champ d'application territorial du règlement</i>	7
II. <i>Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols</i>	7
III. <i>Division du territoire en zones</i>	9
IV. <i>Adaptations mineures.....</i>	10
V. <i>Rappels</i>	10
PARTIE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
I. <i>Zone UA : Usage des sols et destination des constructions</i>	13
1. <i>Destinations et sous-destinations.....</i>	13
2. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	13
a. <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	13
b. <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	15
3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	16
II. <i>Zone UA : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	16
1. <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	16
a. <i>Emprise au sol</i>	16
b. <i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	16
c. <i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	17
d. <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	18
e. <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	19
2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	19
a. <i>Aspect extérieur des constructions</i>	19
b. <i>Clôtures</i>	20
c. <i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</i>	21
3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	22
4. <i>Stationnement</i>	23
III. <i>Zone UA : équipements et réseaux</i>	25
1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	25
2. <i>Desserte par les réseaux</i>	26
3. <i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	27
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	28
I. <i>Zone UB : Usage des sols et destination des constructions.....</i>	29
1. <i>Destinations et sous-destinations.....</i>	29
2. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	29
a. <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	29
b. <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	31
3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	32
II. <i>Zone UB : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	33
1. <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	33
a. <i>Emprise au sol</i>	33
b. <i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	33
c. <i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	34
d. <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	35
e. <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	36
2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	36
a. <i>Aspect extérieur des constructions</i>	36
b. <i>Clôtures</i>	37
c. <i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</i>	38
3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	38
4. <i>Stationnement</i>	39
III. <i>Zone UB : équipements et réseaux</i>	42

1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	42
2.	<i>Desserte par les réseaux.....</i>	43
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	44
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE		45
I.	<i>Zone UE : Usage des sols et destination des constructions.....</i>	46
1.	<i>Destinations et sous-destinations.....</i>	46
2.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	46
a.	<i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	46
b.	<i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i>	47
3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	47
II.	<i>Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	48
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	48
a.	<i>Emprise au sol</i>	48
b.	<i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	48
c.	<i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	48
d.	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	49
e.	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	49
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	50
a.	<i>Aspect extérieur des constructions</i>	50
b.	<i>Clôtures</i>	51
c.	<i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</i>	51
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	51
4.	<i>Stationnement</i>	52
III.	<i>Zone UE : équipements et réseaux.....</i>	53
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	53
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	54
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	55
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH		56
I.	<i>Zone UH : Usage des sols et destination des constructions.....</i>	57
1.	<i>Destinations et sous-destinations.....</i>	57
2.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	57
a.	<i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	57
b.	<i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i>	58
3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	58
II.	<i>Zone UH : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	59
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	59
a.	<i>Emprise au sol</i>	59
b.	<i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	59
c.	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	59
d.	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	60
e.	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	60
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	60
a.	<i>Aspect extérieur des constructions</i>	60
b.	<i>Clôtures</i>	61
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	61
4.	<i>Stationnement</i>	61
III.	<i>Zone UH : équipements et réseaux.....</i>	62
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	62
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	63
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	64
PARTIE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU		65
I.	<i>Zone 1AU : Usage des sols et destination des constructions</i>	66
1.	<i>Destinations et sous-destinations.....</i>	66
2.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	66
a.	<i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	66
b.	<i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i>	67
3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	67
II.	<i>Zone 1AU : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	68

1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	68
a.	Emprise au sol	68
b.	Hauteur maximale des constructions.....	68
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	68
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	70
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	70
a.	Aspect extérieur des constructions	70
b.	Clôtures	71
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	72
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	72
4.	<i>Stationnement</i>	73
III.	<i>Zone 1AU : équipements et réseaux</i>	75
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	75
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	76
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	78
PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		79
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A		80
I.	<i>Zone A : Usage des sols et destination des constructions</i>	82
1.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	82
2.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	82
a.	Occupations et utilisations du sol interdites	82
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	83
3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	85
II.	<i>Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	86
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	86
a.	Emprise au sol	86
b.	Hauteur maximale des constructions.....	86
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	87
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	88
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	88
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	89
a.	Aspect extérieur des constructions	89
b.	Clôtures	90
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	91
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	91
4.	<i>Stationnement</i>	92
III.	<i>Zone A : équipements et réseaux</i>	93
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	93
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	94
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	95
CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N		96
I.	<i>Zone N : Usage des sols et destination des constructions</i>	97
1.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	97
2.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	97
a.	Occupations et utilisations du sol interdites	97
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	99
3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	99
II.	<i>Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	100
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	100
a.	Emprise au sol	100
b.	Hauteur maximale des constructions.....	100
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	101
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	102
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	102
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	102
a.	Aspect extérieur des constructions	102
b.	Clôtures	104
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	104

3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	105
4.	<i>Stationnement</i>	106
III.	<i>Zone N : équipements et réseaux</i>	106
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	106
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	107
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	108
PARTIE IV : LEXIQUE		109
I.	<i>Table de concordance</i>	109
II.	<i>Définition et schémas explicatif par thème</i>	110
1.	<i>Usage des sols et destinations des constructions</i>	110
a.	<i>Définitions des destinations et sous destinations</i>	110
b.	<i>Autres définitions</i>	113
2.	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	116
a.	<i>L'emprise au sol</i>	116
b.	<i>La hauteur maximale des constructions</i>	117
c.	<i>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privée</i>	118
d.	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	120
3.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	123
4.	<i>Équipement et réseaux</i>	124
III.	<i>Liste des essences locales autorisées</i>	126

PARTIE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Coutiches en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme.

II. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

6°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ 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, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

III. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques font également apparaître :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux continuités écologiques.
- **Les risques** recensés sur le territoire,
- **Les éléments de patrimoine urbain et naturel à préserver,**
- **Les chemins à préserver,**
- **Les espaces boisés classés....**

IV. Adaptations mineures

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

Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

V. Rappels

La commune est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux (aléa faible à fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Le risque d'inondation (Atlas des zones inondables, zones inondées constatées, inondation par remontée de nappe).
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- Le passage d'une canalisation de gaz : pour tous travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse suivante est obligatoire : : <http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr>
- Le passage d'une canalisation de produits chimiques,
- Deux sites potentiellement pollués (base de données BASIAS).

Ces informations sont reprises et détaillées dans le rapport de présentation et les annexes.

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

PARTIE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

■ Caractère de la Zone

Il s'agit de la zone urbanisée centrale de la commune. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux bureaux à l'artisanat, et aux équipements publics, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation. Elle comprend un secteur UAj correspondant aux fonds de jardin.

■ Prise en compte des risques sur la zone

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

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation, notamment par remontée de nappe (cf. rapport de présentation). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par des zones touchées par les inondations (AZI Scarpe Aval) sur une grande partie du territoire.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, ainsi que **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

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

RAPPEL : le changement de destination est autorisé en zone urbaine.

I. Zone UA : Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

En zone UA sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessus.
- 2) Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) Les établissements à usage d'activité industrielle.
- 4) La création de bâtiments agricoles ou d'élevage,

- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning et le stationnement de caravanes isolées ou hors terrain aménagé,
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune,
- 8) Les dépôts de matériaux, ferrailles ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article suivant,
- 9) Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article suivant,
- 10) les sous-sols accessibles depuis l'extérieur.
- 11) les entrepôts.
- 12) les constructions à usage de commerce de détail dont la surface de plancher est supérieure à 2000m².

Dans le secteur UAj, tout est interdit sauf les occupations et utilisations du sol admises à l'article suivant.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) L'extension, les annexes ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liés à l'activité agricole (classés ou non), existants au moment de l'approbation du PLU,
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.
- 3) Les dépôts liés à une activité existante, sous réserve d'être non visibles du domaine public ou masqués.
- 4) Les abris mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des transports en commun, à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction, aux activités agricoles et aux habitations.
- 5) Les caves étanches.

Dans le secteur UAj :

- 1) Les annexes et les extensions.
- 2) La reconstruction à l'identique.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques sur la zone

Zone inondée constatée (zone touchée par les inondations de 2005)

Le premier niveau de plancher des nouvelles constructions devra être situé entre 0,2 et 0,5 mètre par rapport à l'axe de la voie publique ou privée.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone UA : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 80% de la surface de l'unité foncière.

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.

	Hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	R+1+comble
Autres destinations hors CINASPIC	10 mètres au faîtage
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles

Toutefois, les abris de jardin et les annexes des constructions à usage d'habitation sont limités à 3,2 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale existante.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

■ Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre.

■ Règles d'implantation :

L'implantation des constructions principales se fera :

- Soit la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines,
- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie publique ou de la voie privée existante.

Les secondes rangées d'urbanisation sont interdites, hormis pour les opérations d'ensemble.
En sus, dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Généralités :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance par rapport aux limites séparatives ne soit pas diminuée,
- que les baies créées respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

■ Règles d'implantation :

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes.

Implantation sur limites séparatives autorisée :

-A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée, selon les cas, à partir de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue,

-Au-delà de la bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes inférieurs à 20m² dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit, avec une pente de toiture de 45° maximum.

Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement (LONGUEUR) 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 sa hauteur à l'égout du toit (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. En cas de bâtiments annexes inférieurs à 20 m² et 3,20 mètres à l'égout du toit avec une pente de toiture de 45° maximum, la marge d'isolement pourra être ramenée à un mètre minimum, à condition que le mur du côté limite séparative soit aveugle.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non accolés doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre 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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

■ **Principe général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale et les équipements (capteurs solaires, verrières, vérandas, serres ou tout autre dispositif) destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

■ **Dispositions applicables :**

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) sur les constructions.
- Les matériaux dégradés,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les garages en sous-sol.

Toitures :

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être au moins à 2 pans avec une pente comprise entre 35° et 60°. Les toitures en coyau sont néanmoins autorisées.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. La toiture terrasse peut être autorisée sur un pourcentage de 20%, à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble. Les brisis sont autorisés.

Matériaux :

- Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines.
- Les matériaux autorisés pour la construction sont des matériaux traditionnels (brique, tuile naturelle...), les enduits, ou des matériaux d'aspect analogue et tout matériaux répondant aux normes HQE (bois, isolation par l'extérieur...).
- Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructure devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

Ouvertures

- L'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.
- Les ouvertures en toiture doivent être composées de chien-assis, châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades.

En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

b. Clôtures■ **Principe général**

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

■ **Clôtures implantées à la limite de voie**

Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, avec des matériaux identiques à la construction principale,

- Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublées ou non de haies, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.

■ **Clôtures implantées sur les limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Ces dernières seront composées :

- Soit d'un mur plein constitué de matériaux identiques à ceux des constructions avoisinantes,
- Soit d'un sous-bassement de matériau plein d'une hauteur maximale de 0,5 mètre de hauteur surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques sur la zone</i>	
Zone inondée constatée (zone touchée par les inondations de 2005)	Dans les zones à risque, les clôtures devront être perméables.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements perméables, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale.
- Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément sur la moitié de leur surface.
- Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.
- Pour les opérations groupées de plus de 5 logements, 10% des terrains doivent être traités en espace vert commun. Ces espaces doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison d'un bosquet pour 75m² de terrain.
- Les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 20% de la surface du terrain.
- Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de terrain et être ceinturées de haies vives.
- Les parcelles sur lesquelles sont autorisées le stationnement isolé de caravanes ou le camping à la ferme doivent comporter une haie de 1,20 mètre de hauteur et une plantation d'arbre de haute tige en périphérie.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme :

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

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

4. Stationnement

■ Principes généraux :

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

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres des surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

■ Nombre de place de stationnement exigé

Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Obligation minimale
Logements	Deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette obligation en matière de stationnement s'applique en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements, hormis dans le cas d'un changement de destination en activité commerciale. En sus, pour les lotissements, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 3 logements.
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
Hébergement	- inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs. - égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées

	aux services communs et une place par 140 m ² de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.
Commerce et artisanat, bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre
Restaurant	10 places de stationnement par 100 m ² de salle de service de restaurant. Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, 5 places de stationnement par 100 m ² de salle de service de restaurant.
CINASPIC	Pour cette destination, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Toute autre destination ou sous-destination	
Des surfaces suffisantes doivent être réservées :	
- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service. - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	

III. Zone UA : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Définition :

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

Configuration :

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

L'accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

Les accès aux champs, existants ou à créer, permettant le passage des engins agricoles vers les zones A et N doivent être réalisés sur une emprise de 6 mètres minimum.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

■ Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

Les voies privées doivent avoir une largeur minimale d'au moins 5 mètres.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation (à partir de deux habitations), la voirie de desserte des constructions doit avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres.

Les voies en impasses doivent être évitées, en cas d'impossibilité technique celles-ci devront être limitées et le cas échéant aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Desserte par les réseaux

■ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

■ Assainissement

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 est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif. Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

■ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

■ Caractère de la Zone

Il s'agit de la zone urbanisée périphérique de la commune de densité moindre (tissu pavillonnaire et hameaux). Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux bureaux à l'artisanat, et aux équipements publics, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Elle comprend un secteur UBj correspondant aux fonds de jardin.

■ Prise en compte des risques sur la zone

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

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation, notamment par remontée de nappe (cf. rapport de présentation). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par des zones touchées par les inondations (AZI Scarpe Aval) sur une grande partie du territoire.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, ainsi que **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

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

RAPPEL : le changement de destination est autorisé en zone urbaine.

I. Zone UB : Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

En zone UB sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessus.
- 2) Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) Les établissements à usage d'activité industrielle.
- 4) La création de bâtiments agricoles ou d'élevage,

- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning et le stationnement de caravanes isolées ou hors terrain aménagé,
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune,
- 8) Les dépôts de matériaux, ferrailles ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article suivant,
- 9) Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article suivant,
- 10) les sous-sols accessibles depuis l'extérieur.
- 11) les entrepôts.

Dans le secteur UBj, tout est interdit sauf les occupations et utilisations du sol admises à l'article suivant.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) L'extension, les annexes, la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liés à l'activité agricole (classés ou non), existants au moment de l'approbation du PLU,
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.
- 3) Les dépôts liés à une activité existante, sous réserve d'être non visibles du domaine public ou masqués.
- 4) Les abris mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des transports en commun, à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction, aux activités agricoles et aux habitations.
- 5) Les caves étanches.

Dans le secteur UBj :

- 1) Les annexes et les extensions.
- 2) La reconstruction à l'identique.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques sur la zone

Zone inondée constatée (zone touchée par les inondations de 2005)	Le premier niveau de plancher des nouvelles constructions devra être situé entre 0,2 et 0,5 mètre par rapport à l'axe de la voie publique ou privée.
---	--

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Le site « rue des Sablières » (cf. orientations d'aménagement et de programmation) est destiné à recevoir des logements locatifs sociaux.

II. Zone UB : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.

	Hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	R+1+comble
Autres destinations hors CINASPIC	10 mètres au faîtage
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles

Toutefois, les abris de jardin et les annexes des constructions à usage d'habitation sont limités à 3,2 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale existante.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

■ Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre.

■ Règles d'implantation :

L'implantation des constructions principales se fera :

- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.

Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie publique ou de la voie privée existante. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Les secondes rangées d'urbanisation sont interdites, hormis pour les opérations d'ensemble.

En sus, dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.

- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Les secondes rangées d'urbanisation sont interdites, hormis pour les opérations d'ensemble.

En sus, dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Généralités :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance par rapport aux limites séparatives ne soit pas diminuée,
- que les baies créées respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

■ Règles d'implantation :

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes.

Implantation sur limites séparatives autorisée :

A l'intérieur d'une bande comprise entre 5 et 20 mètres de profondeur comptée, selon les cas, à partir de l'alignement,

Au-delà de la bande de 5 et 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes inférieurs à 20m², dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit, avec une pente de toiture de 45° maximum.

Implantation en retrait :

La distance comptée horizontalement (LONGUEUR) 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 sa hauteur à l'égout du toit (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. En cas de bâtiments annexes inférieurs à 20 m² et 3,20 mètres à l'égout du toit avec une pente de toiture de 45° maximum, la marge d'isolement pourra être ramenée à un mètre minimum, à condition que le mur du côté limite séparative soit aveugle.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non accolés doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre 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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

■ **Principe général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale et les équipements (capteurs solaires, verrières, vérandas, serres ou tout autre dispositif) destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) sur les constructions.
- Les matériaux dégradés,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

■ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Toitures :

- Les toitures doivent être au moins à 2 pans avec une pente comprise entre 35° et 60°. Les toitures en coyaou sont néanmoins autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble. Les brisis sont autorisés.

Matériaux :

- Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

- Les matériaux autorisés pour la construction sont des matériaux traditionnels (brique, tuile naturelle...), les enduits, ou des matériaux d'aspect analogue et tout matériaux répondant aux normes HQE (bois, isolation par l'extérieur...).
- Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructure devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

Ouvertures

- L'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.
- Les ouvertures en toiture doivent être composées de chien-assis, châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades.

Pour les bâtiments agricoles : les matériaux peuvent être contemporains et de teinte sombre.

En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

b. Clôtures

■ Principe général

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

■ Clôtures implantées en façade :

Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, avec des matériaux identiques à la construction principale,
- Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublées ou non de haies, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.

■ **Clôtures implantées sur les limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Ces dernières seront composées :

- Soit d'un mur plein, sur une distance maximale de 5 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale,
- Soit d'un sous-bassement de matériau plein d'une hauteur maximale de 0,5 mètre de hauteur surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Dans la marge de recul par rapport à la voie, les clôtures grillagées en limite séparative devront être en matériaux rigide et devront être systématiquement doublées d'une végétalisation.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques sur la zone</i>	
Zone inondée constatée (zone touchée par les inondations de 2005)	Dans les zones à risque, les clôtures devront être perméables.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements perméables, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

-La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

-Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale.

- Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément sur la moitié de leur surface.

-Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être

entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

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

-Pour les opérations groupées de plus de 5 logements, 10% des terrains doivent être traités en espace vert commun. Ces espaces doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison d'un bosquet pour 75m² de terrain.

-Les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 20% de la surface du terrain.

- Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de terrain et être ceinturées de haies vives.

- Les parcelles sur lesquelles sont autorisées le stationnement isolé de caravanes ou le camping à la ferme doivent comporter une haie de 1,20 mètre de hauteur et une plantation d'arbre de haute tige en périphérie.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme :

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

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

4. Stationnement

■ Principes généraux :

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

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres des surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

■ Nombre de place de stationnement exigé

Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Obligation minimale
Logements	Deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette obligation en matière de stationnement s'applique en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements, hormis dans le cas d'un changement de destination en activité commerciale. En sus, pour les lotissements, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 3 logements.
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
Hébergement	-inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs. -égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et une place par 140 m² de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.
Commerce et artisanat, bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre
Restaurant	10 places de stationnement par 100 m ² de salle de service de restaurant.

	Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, 5 places de stationnement par 100 m2 de salle de service de restaurant.
CINASPIC	Pour cette destination, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Toute autre destination ou sous-destination	
Des surfaces suffisantes doivent être réservées : - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service. - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	

III. Zone UB : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Définition :

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

Configuration :

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

L'accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

Les accès aux champs, existants ou à créer, permettant le passage des engins agricoles vers les zones A et N doivent être réalisés sur une emprise de 6 mètres minimum.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

■ Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

Les voies privées doivent avoir une largeur minimale d'au moins 5 mètres.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation (à partir de deux habitations), la voirie de desserte des constructions doit avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres.

Les voies en impasses doivent être évitées, en cas d'impossibilité technique celles-ci devront être limitées et le cas échéant aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Desserte par les réseaux

■ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

■ Assainissement

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 est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif. Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

■ **Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques.

■ Prise en compte des risques sur la zone

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

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation, notamment par remontée de nappe (cf. rapport de présentation). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par des zones touchées par les inondations (AZI Scarpe Aval) sur une grande partie du territoire.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

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

I. Zone UE : Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

En zone UE sont autorisés :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone, tout ce qui n'est pas visé à l'article suivant est interdit.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques sur la zone</i>	
Zone inondée constatée (zone touchée par les inondations de 2005)	Les caves et sous-sols sont interdits.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

La création, l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités, comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place, qu'ils soient masqués et qu'ils respectent la législation en vigueur.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques sur la zone</i>	
Zone inondée constatée (zone touchée par les inondations de 2005)	Le premier niveau de plancher des nouvelles constructions devra être situé entre 0,2 et 0,5 mètre par rapport à l'axe de la voie publique ou privée.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.

	Hauteur maximale
Construction avec toiture terrasse	8 mètres au faîtage
Autres	9 mètres au faîtage

Une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale existante.

c. *Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

■ Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre.

■ **Règles d'implantation :**

L'implantation des constructions se fera avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Un recul de 10 mètres doit être respecté par rapport à l'axe des routes départementales.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ **Généralités :**

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Les autres constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 10 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres entre deux constructions.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale et les équipements (capteurs solaires, verrières, vérandas, serres ou tout autre dispositif) destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

■ Adaptation au terrain :

- Les constructions en sous-sol sont interdites.

■ Matériaux dominants de la façade :

Sont interdit, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- Les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées, ...),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...)

Les matériaux autorisés pour les constructions sont soit des matériaux traditionnels (à titre d'exemples : le bois, la brique, la tuile...) ou des matériaux d'aspect analogue, soit des matériaux contemporains de teintes sombres (les enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques, les plaques béton à granulats apparents, le verre...).

Les couvertures doivent être traitées dans la même nuance de couleur que les murs.

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les matériaux brillants sont interdits (hormis l'utilisation de matériaux durables).

Les verres réfléchissants ou semi-réfléchissants sont interdits (hormis l'utilisation de matériaux durables).

■ Toiture :

- Les toitures doivent être :
- Soit à deux pans comportant une pente comprise entre 35° et 60°,
- Soit en toiture-terrasse avec acrotère.

Les installations techniques sont placées de façon à provoquer le minimum de gênes, notamment visuelles, sonores, olfactives. Elles doivent répondre aux réglementations en vigueur.

b. Clôtures

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cas, le dispositif devra être implanté du côté de la face intérieure de la haie. La hauteur maximale est 1,8 mètre pour les clôtures. Les couleurs vives sont interdites.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques sur la zone</i>	
Zone inondée constatée (zone touchée par les inondations de 2005)	Dans les zones à risque, les clôtures devront être perméables.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements perméables, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence au moins équivalente.

Les espaces libres de construction et de toute aire de stationnement doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés, sous forme de bosquet (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison de 2 pour 400 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 15 % de la surface du terrain.

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

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme :

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

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

4. Stationnement

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

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces 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.

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

■ Véhicules utilitaires :

Les aires de stationnement ne pourront être implantées dans les marges de reculement situées en bordure des voies. Elles seront localisées le long des façades latérales ou postérieures des bâtiments.

■ Véhicules du personnel et des visiteurs :

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans les marges de reculement paysagées imposées le long des voies.

III. Zone UE : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Définition :

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

Configuration :

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Un accès d'au moins 6 mètres est imposé.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les accès aux champs, existants ou à créer, permettant le passage des engins agricoles vers les zones A et N doivent être réalisés sur une emprise de 6 mètres minimum.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

■ Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 10 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasses doivent être évitées, en cas d'impossibilité technique celles-ci devront être limitées et le cas échéant aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

2. Desserte par les réseaux

■ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

■ Assainissement

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 est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif. Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

■ **Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (CINASPIC).

■ Prise en compte des risques sur la zone

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

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation, notamment par remontée de nappe (cf. rapport de présentation). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par des zones touchées par les inondations (AZI Scarpe Aval) sur une grande partie du territoire.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

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

I. Zone UH : Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

En zone UH sont autorisés :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article suivant.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'hébergement.
- Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager).

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone UH : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règles.

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage.

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

■ Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

■ Règles d'implantation :

Les constructions pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie ou avec un retrait d'au moins un mètre.

En sus, dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants qui ne respecterait pas les règles ci-dessus, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non accolés doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre 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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

■ Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale et les équipements (capteurs solaires, verrières, vérandas, serres ou tout autre dispositif) destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

b. Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec l'environnement dans lequel elles devront être intégrées.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

4. Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement des véhicules doit être suffisant et déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

III. Zone UH : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Définition :

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

Configuration :

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les accès aux champs, existants ou à créer, permettant le passage des engins agricoles vers les zones A et N doivent être réalisés sur une emprise de 6 mètres minimum.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

■ Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

Les voies en impasses doivent être évitées, en cas d'impossibilité technique celles-ci devront être limitées et le cas échéant aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

2. Desserte par les réseaux

■ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

■ Assainissement

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 est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif. Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute

sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

■ **Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

PARTIE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opération d'ensemble. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, équipements et services, compatibles avec la proximité de l'habitat.

■ Prise en compte des risques sur la zone

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

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation, notamment par remontée de nappe (cf. rapport de présentation). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par des zones touchées par les inondations (AZI Scarpe Aval) sur une grande partie du territoire.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel** protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

I. Zone 1AU : Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

En zone 1AU sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessus.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de bâtiments agricoles ou d'élevage,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning et le stationnement de caravanes isolées ou hors terrain aménagé,

- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune,
- Les dépôts de matériaux, ferrailles ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article 2,
- Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2,
- les sous-sols accessibles depuis l'extérieur.
- les entrepôts.
- les constructions à usage de commerce de détail dont la surface de plancher est supérieure à 250m².

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

Les abris mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des transports en commun, à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction, aux activités agricoles et aux habitations.

Les caves étanches.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Les objectifs fixés par les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.

II. Zone 1AU : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.

	Hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	- R+1+comble Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est limitée à R+1. - 11 mètres au faîtage
Autres destinations	11 mètres au faîtage

Les annexes des constructions à usage d'habitation sont limitées à 3,2 mètres au faîtage.

c. *Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

■ Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre.

■ Règles d'implantation :

L'implantation des constructions se fera avec un retrait entre 5 et 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

En sus, dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Généralités :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

■ Règles d'implantation :

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes.

Implantation sur limites séparatives :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée, selon les cas, à partir de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue,

Au-delà de la bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes inférieurs à 20m² dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit, avec une pente de toiture de 45° maximum.

Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement (LONGUEUR) 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 sa hauteur à l'égout du toit ($H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres. En cas de bâtiments annexes inférieurs à 20 m² et 3,20 mètres à l'égout du toit la marge d'isolement pourra être ramenée à un mètre minimum, à condition que le mur du côté limite séparative soit aveugle.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non accolés doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre 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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

■ **Principe général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale et les équipements (capteurs solaires, verrières, vérandas, serres ou tout autre dispositif) destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

■ **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) sur les constructions.
- Les matériaux dégradés,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

■ Toitures :

- Les toitures doivent être au moins à 2 pans avec une pente comprise entre 35° et 60°. Les toitures en coyaou sont néanmoins autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble. Les brisis sont autorisés.

■ Matériaux :

- Les matériaux autorisés pour la construction sont des matériaux traditionnels (brique, tuile naturelle...), les enduits, ou des matériaux d'aspect analogue et tout matériaux répondant aux normes HQE (bois, isolation par l'extérieur...).
- Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructure devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

■ Ouvertures

- L'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.
- Les ouvertures en toiture doivent être composées de chien-assis, châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades.

b. Clôtures

■ Principe général

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

■ Clôtures implantées en façade :

Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, avec des matériaux identiques à la construction principale,
- Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublées ou non de haies, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètres.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.

■ Clôtures implantées sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Ces dernières seront composées :

- Soit d'un mur plein, sur une distance maximale de 5 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale,

- Soit d'un sous-bassement de matériau plein d'une hauteur maximale de 0,5 mètre de hauteur surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Dans la marge de recul par rapport à la voie, les clôtures grillagées en limite séparative devront être en matériaux rigide et devront être systématiquement doublées d'une végétalisation.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements perméables, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale.

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément sur la moitié de leur surface.

Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

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

Pour les opérations groupées de plus de 5 logements, au moins 10% des terrains doivent être traités en espace vert commun. Ces espaces doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison d'un bosquet pour 75m² de terrain.

Les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 30% de la surface du terrain.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de terrain et être ceinturées de haies vives.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme :

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

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

4. Stationnement

■ Principes généraux :

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

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres des surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

■ Nombre de place de stationnement exigé

Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Obligation minimale
Logements	Deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette obligation en matière de stationnement s'applique en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements, hormis dans le cas d'un changement de destination en activité commerciale.

	En sus, pour les lotissements, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 3 logements.
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
Hébergement	-inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs. -égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et une place par 140 m² de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.
Commerce et artisanat, bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre
Restaurant	10 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant. Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, 5 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant.
CINASPIC	Pour cette destination, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Toute autre destination ou sous-destination

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

III. Zone 1 AU : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Définition :

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

Configuration :

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

L'accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

Les accès aux champs, existants ou à créer, permettant le passage des engins agricoles vers les zones A et N doivent être réalisés sur une emprise de 6 mètres minimum.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

■ Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

Les voies privées doivent avoir une largeur minimale d'au moins 5 mètres.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation (à partir de deux habitations), la voirie de desserte des constructions doit avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres.

Les voies en impasses doivent être évitées, en cas d'impossibilité technique celles-ci devront être limitées et le cas échéant aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Desserte par les réseaux

■ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

■ Assainissement

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 est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif. Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

■ **Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, en application de l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme :

-le secteur **Ae**, qui correspond à une activité économique isolée dans la zone agricole,

-le secteur **Ac**, destiné aux constructions et installations liées à la chasse.

■ Prise en compte des risques sur la zone

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

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation, notamment par remontée de nappe (cf. rapport de présentation). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par des zones touchées par les inondations (AZI Scarpe Aval) sur une grande partie du territoire. Dans les dans les secteurs repris dans les périmètres des zones inondées sur le document graphique, les nouvelles constructions principales devront respecter une rehausse d'au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, ainsi que **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

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

I. Zone A : Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

En zone A sont autorisés :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2, ainsi que :

- Le stationnement isolé de caravane, pendant plus de 3 mois consécutifs.
- Les sous-sols accessibles depuis l'extérieur.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques sur la zone</i>	
Zone inondée constatée Aléa fort du périmètre AZI Scarpe Aval	Toute construction est interdite.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création, la transformation, l'extension, les annexes de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 150m² d'emprise au sol, quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises, sous réserve de rester sous le seuil de 250 m² d'emprise au sol à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation.

- 2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural,
- 3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne pourront être implantées à plus de 50 mètres de la construction principale.
- 6) L'adaptation, la réfection des constructions existantes, et la reconstruction à l'identique.
- 7) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.
- 8) Les caves étanches.

■ **Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

- le changement de destination des bâtiments existants de qualité architecturale patrimoniale répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
- la nouvelle affectation 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 (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage...) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum 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...
- la nouvelle destination est vouée à une vocation d'hébergement, de restauration, de commerce et d'artisanat, et d'habitation. Il est admis au maximum la création de 3 logements pour 100m² d'emprise au sol par bâtiment identifié au plan de zonage.
- les travaux de restauration comportant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local. Toutefois un programme architectural innovant (tant au niveau du volume que des matériaux) peut être mis en œuvre lorsqu'il concerne un projet d'ensemble des bâtiments intéressés.

■ **Dans le secteur Ac :**

Les constructions et installation liées à la chasse.

■ **Dans le secteur Ae :**

Les nouvelles constructions, extensions et annexes liées à l'activité économique et à l'habitation présentes sur la zone sont autorisées. Les nouvelles activités compatibles avec le caractère de la zone sont également autorisées, ainsi que les exhaussements et les affouillements liés aux constructions et installations autorisées sur la zone.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques sur la zone

Zone inondée constatée

Le premier niveau de plancher des nouvelles constructions devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport à l'axe de la voie publique ou privée.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sont limitées à 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes.

Dans le secteur Ac :

L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions sur le secteur est limitée à 1000m².

Dans le secteur Ae :

L'emprise au sol des extensions et des annexes est limitée à 30% du bâti existant. Pour les activités nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 1000m².

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.

La hauteur des annexes accolées et des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Toutefois, les abris de jardin et les annexes non accolées des constructions à usage d'habitation sont limités à 3,2 mètres au faîtage.

Dans le cas de silos, la hauteur n'est pas limitée.

	Hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	R+ comble
Autres destinations	12 mètres au faîtage
Dans le secteur Ac et Ae :	8 mètres au faîtage

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

■ **Généralités :**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre.

La RD938 est classée axe à grande circulation. En application de l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de son axe. Cette interdiction ne s'applique pas¹ :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

¹ Article L.111-7 du code de l'Urbanisme

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

■ **Règles d'implantation :**

L'implantation des constructions se fera avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Un recul de 15 mètres doit être respecté par rapport à l'axe des routes départementales.

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau et fossés.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ **Généralités :**

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à 3 mètres.

Les constructions, dépôts et installations (hormis les constructions à usage d'habitation) doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non accolés doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre 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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

■ Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale et les équipements (capteurs solaires, verrières, vérandas, serres ou tout autre dispositif) destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

■ Pour les constructions à usage d'habitation :

■ Est interdit :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) sur les constructions.
- Les matériaux dégradés,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

■ Toitures :

- Les toitures doivent être au moins à 2 pans avec une pente comprise entre 35° et 60°. Les toitures en coxyau sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble. Les brisis sont autorisés.

■ Matériaux :

- Les matériaux autorisés pour la construction sont des matériaux traditionnels (brique, tuile naturelle...) ou des matériaux d'aspect analogue et tout matériaux répondant aux normes HQE (bois, isolation par l'extérieur...).
- Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructure devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

■ Ouvertures

- L'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

- Les ouvertures en toiture doivent être composées de chien-assis, châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades.

■ **Les bâtiments à usage agricoles :**

Sont interdits sur les parements extérieurs :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...).
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Les bâtiments devront être réalisés dans des tons pierre ou naturel.

■ **Dans le secteur Ae :**

Les nouvelles constructions devront présenter une bonne intégration paysagère, en termes de couleur, de volumétrie et de qualité des matériaux.

En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

b. Clôtures

■ **Principe général**

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

Pour les constructions à usage d'habitation, et dans le secteur Ae :

■ **Clôtures implantées à la limite de voie**

Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, avec des matériaux identiques à la construction principale,
- Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublées ou non de haies, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 mètres

- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 mètre.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.

■ Clôtures implantées sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Ces dernières seront composées :

- Soit d'un mur plein constitué de matériaux identiques à ceux des constructions avoisinantes,
- Soit d'un sous-bassement de matériau plein d'une hauteur maximale de 0,5 mètre de hauteur surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements perméables, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

-Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.

-La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments.

-Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés. Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité. (Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé).

-Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

-La plantation d'essence végétale locale est imposée.

-En sus, **dans le secteur Ae**, les limites parcellaires devront être végétalisées (via les clôtures par exemple).

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme :

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

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

4. Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

III. Zone A : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Définition :

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

Configuration :

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

■ Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

Les voies en impasses doivent être évitées, en cas d'impossibilité technique celles-ci devront être limitées et le cas échéant aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Desserte par les réseaux

■ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

■ Assainissement

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 est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif. Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute

sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

■ **Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

■ Prise en compte des risques sur la zone

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

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation, notamment par remontée de nappe (cf. rapport de présentation). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par des zones touchées par les inondations (AZI Scarpe Aval) sur une grande partie du territoire. Dans les dans les secteurs repris dans les périmètres des zones inondées sur le document graphique, les nouvelles constructions principales devront respecter une rehausse d'au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, ainsi que **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

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

I. Zone N : Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

En zone N sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article suivant.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques sur la zone

Zone inondée constatée	Toute construction est interdite.
Aléa fort du périmètre AZI Scarpe Aval	
Aléa faible du périmètre AZI Scarpe-Aval.	

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne pourront être implantées à plus de 50 mètres de la construction principale.

L'adaptation, la réfection des constructions existantes, et la reconstruction à l'identique.

Les constructions et installations agricoles liées à des exploitations existantes au moment de l'approbation du PLU.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sont limitées à 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes (dont les abris de jardin).

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.

La hauteur des annexes accolées et des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Toutefois, les abris de jardin et les annexes non accolées des constructions à usage d'habitation sont limités à 3,2 mètres au faîtage.

	Hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	R+ comble
Autres destinations	12 mètres au faîtage

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

■ Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre.

La RD938 est classée axe à grande circulation. En application de l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de son axe. Cette interdiction ne s'applique pas² :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

² Article L.111-7 du code de l'Urbanisme

■ Règles d'implantation :

L'implantation des constructions se fera avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau et fossés.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise :

- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation,
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes inférieurs à 20m² où dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit, avec une pente de toiture de 45° maximum.

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

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non accolés doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre 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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

■ Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale et les équipements (capteurs solaires, verrières, vérandas, serres ou tout autre dispositif) destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'ils soient

particulièrement bien intégrés dans leur environnement et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

■ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

■ Est interdit :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) sur les constructions.
- Les matériaux dégradés,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les garages en sous-sol.

■ **Toitures :**

- Les toitures doivent être au moins à 2 pans avec une pente comprise entre 35° et 60°. Les toitures en coyau sont néanmoins autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble. Les brisis sont autorisés.

■ **Matériaux :**

- Les matériaux autorisés pour la construction sont des matériaux traditionnels (brique, tuile naturelle...) ou des matériaux d'aspect analogue et tout matériaux répondant aux normes HQE (bois, isolation par l'extérieur...).
- Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructure devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

■ **Ouvertures**

- L'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.
- Les ouvertures en toiture doivent être composées de chien-assis, châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades.

Les bâtiments et équipements d'infrastructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

	Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.
--	---

b. Clôtures

■ Principe général

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

Pour les constructions à usage d'habitation :

■ Clôtures implantées à la limite de voie

Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, avec des matériaux identiques à la construction principale,
- Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublées ou non de haies, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 mètre.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 mètre.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.

■ Clôtures implantées sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Ces dernières seront composées :

- Soit d'un mur plein constitué de matériaux identiques à ceux des constructions avoisinantes,
- Soit d'un sous-bassement de matériau plein d'une hauteur maximale de 0,5 mètre de hauteur surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements perméables, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

-Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.

-La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments.

-Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés. Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité. (Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé).

-Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

-La plantation d'essence végétale locale est imposée.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme :	L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
Pour les espaces boisés classés	Les dispositions de l'article 113-2 du code de l'Urbanisme devront être respectées. Les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.

4. Stationnement

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

III. Zone N : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Définition :

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

Configuration :

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

■ Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

Les voies en impasses doivent être évitées, en cas d'impossibilité technique celles-ci devront être limitées et le cas échéant aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Desserte par les réseaux

■ Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

■ Assainissement

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 est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif. Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

■ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

PARTIE IV : LEXIQUE

I. Table de concordance

La table de concordance permet de faire le lien entre les articles du règlement sous la réglementation *ante* décret du 1^{er} janvier 2016 et la structure de la nouvelle nomenclature.

Nouvelle nomenclature		Articles de l'ancienne trame du règlement
I. Usage des sols et destination des constructions		
I.1. Destinations et sous-destinations		-
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	I.2.a. Occupations et utilisations des sols interdites	Article 1
	I.2.b. Occupations et utilisations du sol admises sous condition	Article 2
I.3. Mixité sociale et fonctionnelle		-
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	II.1.a. Emprise au sol	Article 9
	II.1.b. Hauteur maximale des constructions	Article 10
	II.1.c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Article 6
	II.1.d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 7
	II.1.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 8
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	II.2.a. Aspect extérieur des constructions	Article 11
	II.2.b. Clôtures	
	II.2.c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Article 15
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		Article 13
II.4. Stationnement		Article 12
III. Equipements et réseaux		
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	III.1.a. Accès	Article 3
	III.1.b. Voirie	
III.2. Desserte par les réseaux	III.2.a. Alimentation en eau potable	Article 4
	III.2.b. Assainissement	
	III.2.c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	
	III.2.d. Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique	Article 16

II. Définition et schémas explicatif par thème

1. Usage des sols et destinations des constructions

a. Définitions des destinations et sous destinations

Les définitions sont issues de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " 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 ;
- 4° Pour la destination " 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, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

b. Autres définitions

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur :

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins 8 mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

L'habitat léger de loisirs :

Construction à usage non professionnel démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Ce peut être par exemple une maison mobile, un bungalow ou encore un chalet démontable. La construction de ces bâtiments est soumise à des dispositions d'urbanisme particulières.

Résidence mobile de loisirs :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Caravane :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Adaptation : il s'agit de travaux sur des constructions existantes, qui n'a pas pour objet ou pour effet de permettre l'édification de constructions supplémentaires sur un terrain qui en supportait déjà. Elle autorise seulement la modification de l'aspect d'une construction préalablement édifiée. Ainsi, les travaux d'édification d'un bâtiment sur les fondations d'une ancienne construction ne sont pas regardés comme constituant une adaptation ou une extension (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 requête n°05BX01811).

Transformation : il s'agit d'un changement d'activité, mais tout en conservant la même destination de construction (par exemple un hangar de stockage agricole qui ensuite accueillera du matériel agricole).

Réfection : travaux de rénovation, de remise en état. Cela concerne des constructions existantes, qui doivent avoir une réelle consistance et ne pas être réduites à l'état de ruine.

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

La reconstruction après sinistre : Le droit de reconstruire un bâtiment sinistré ne concerne que ceux qui ont été régulièrement édifiés c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue

définitive. Les bâtiments construits à une époque où un permis de construire n'était pas exigible sont également considérés comme avoir été régulièrement édifiés.

Sont notamment exclus du champ d'application du droit à reconstruire les bâtiments édifiés sans autorisations ainsi que ceux qui ne respectent pas les prescriptions de l'autorisation (C.A.A. Bordeaux, 31 mai 2007, Sté cabane au sel, n° 04BX02084).

Cette régularité s'apprécie au jour de la construction de l'immeuble. Par conséquent, un bâtiment régulièrement édifié qui est devenu non conforme, en raison d'une modification des règles le régissant (modification du zonage du P.L.U., nouvelles prescriptions du règlement du P.L.U., etc.), entre dans le champ d'application du droit à reconstruire.

La nature du sinistre (destruction ou démolition du bâtiment) n'a pas de conséquence sur le droit à reconstruire. Le sinistre peut ainsi résulter d'un événement naturel : tempête, incendie de forêt, avalanche, inondation, grêle, attentat, accident d'origine domestique... Le propriétaire d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre doit déposer une demande de permis dans les 10 ans à compter du sinistre afin de bénéficier du droit de reconstruire.

Les cours d'eau : trois critères cumulatifs obligatoires définissent le cours d'eau : il doit comporter un lit naturel à l'origine, il doit être alimenté par une source, il doit posséder un débit suffisant une partie de l'année. Par exemple, un simple filet d'eau ne permet pas de caractériser un cours d'eau.

La présence et la permanence d'un lit naturel à l'origine, distingue ainsi un cours d'eau d'un canal ou d'un fossé creusé par la main de l'homme mais incluant dans la définition un cours d'eau naturel à l'origine mais rendu artificiel par la suite, sous réserve d'en apporter la preuve,

La permanence d'un débit suffisant une majeure partie de l'année est appréciée au cas par cas par le juge en fonction des données climatiques et hydrologiques locales et à partir de présomptions au nombre desquelles par exemple l'indication du « cours d'eau » sur une carte IGN ou la mention de sa dénomination sur le cadastre.

En ce qui concerne le critère lié à l'affectation du cours d'eau à l'écoulement normal de l'eau et à son débit, il faut tenir compte du débit naturel du cours d'eau, et non du débit influencé par les aménagements. Ainsi, le fait que le débit d'un cours soit réduit du fait de l'importance de prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, ou à la suite d'aménagements du bassin, ne saurait avoir pour effet d'en modifier le statut juridique et de le soustraire à l'application de la police de l'eau.

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.

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.

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.

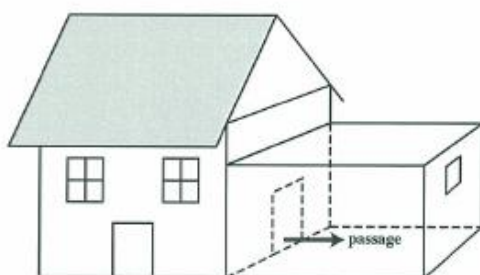
Local accessoire :

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.

EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.

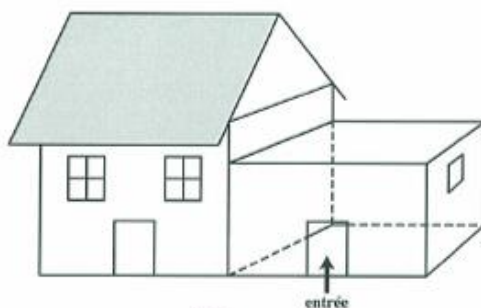
On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ

**ANNEXE**

Une annexe vient en complément du bâtiment principal.

Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.

Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.



ou



2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

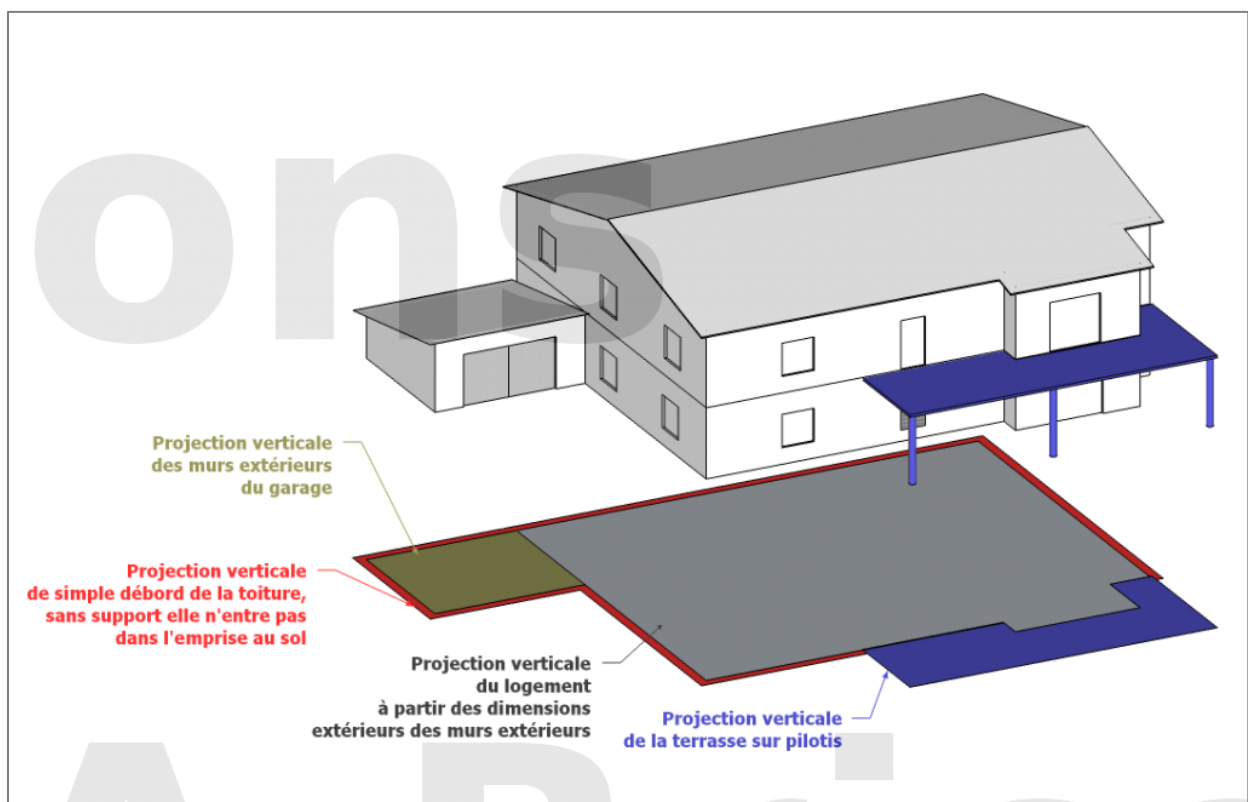
a. L'emprise au sol

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriel, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.



b. La hauteur maximale des constructions

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.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Égout du toit : L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :

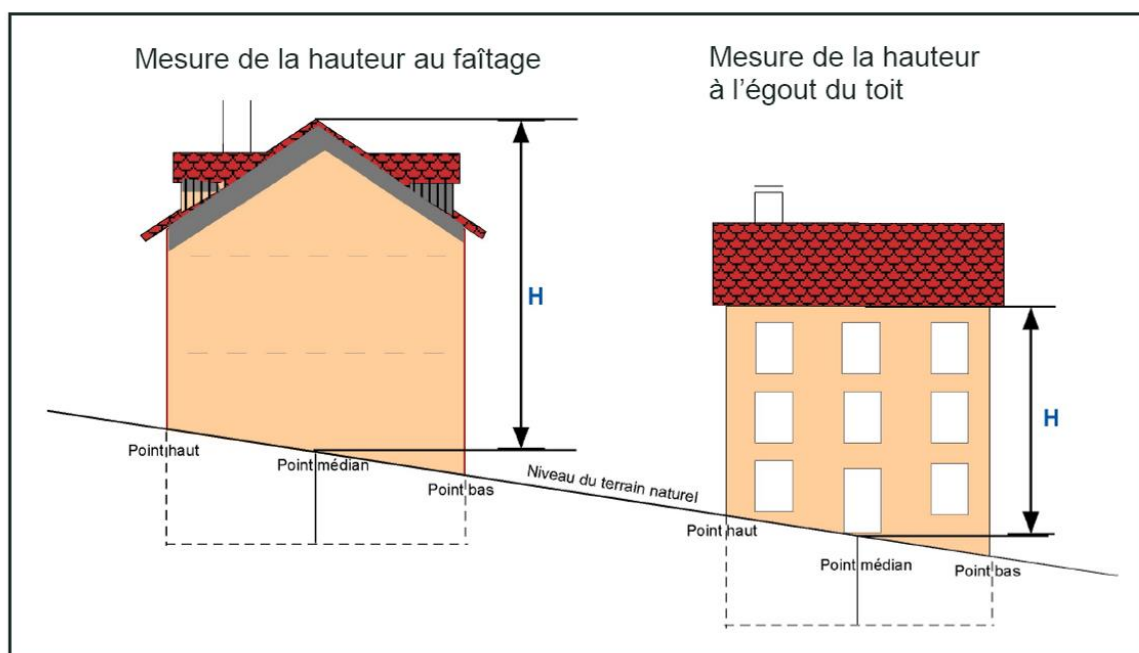
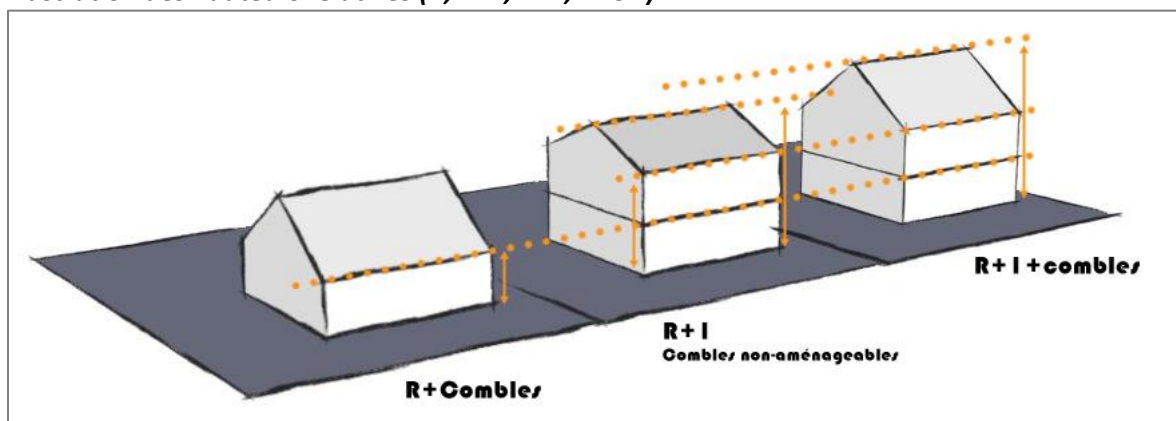
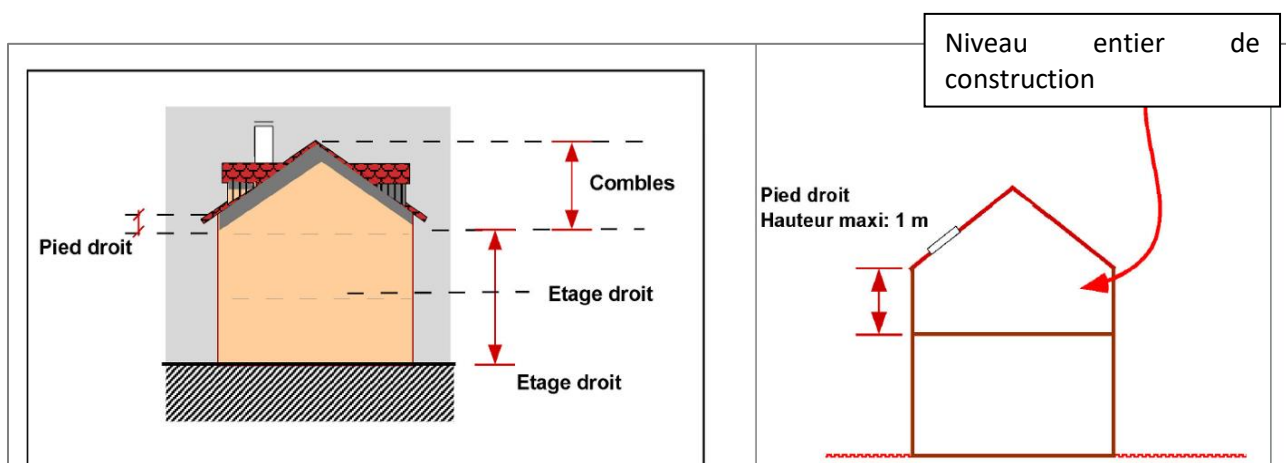


Illustration des hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...) :



Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.



c. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privée

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- des empiètements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie : ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Exemple : implantation à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

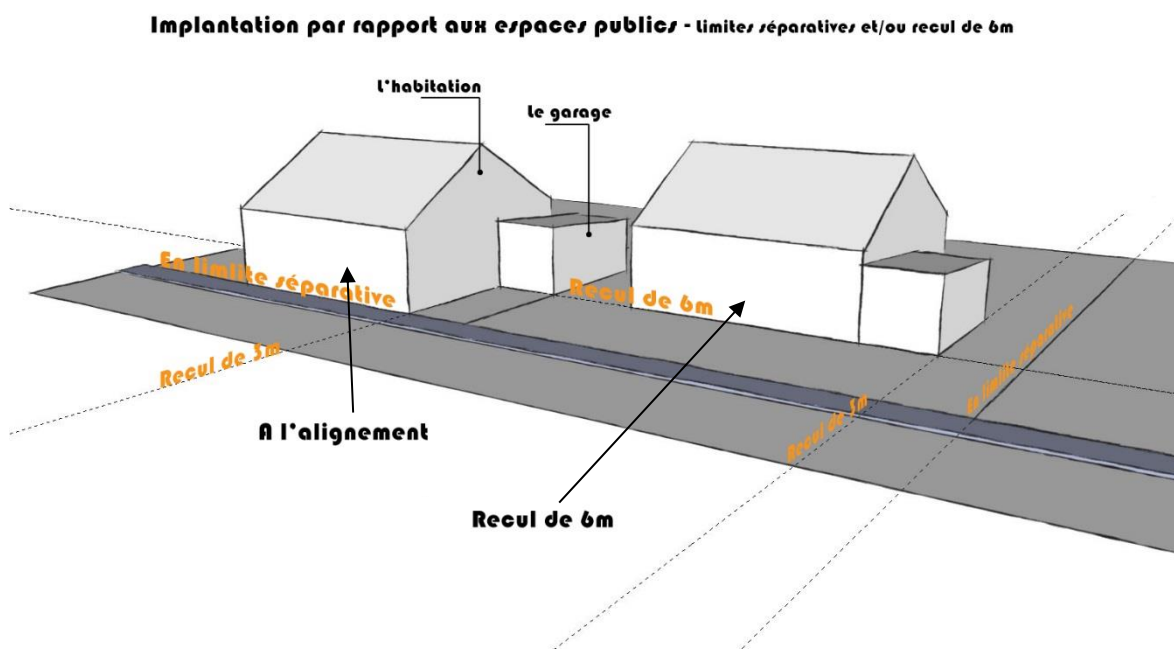
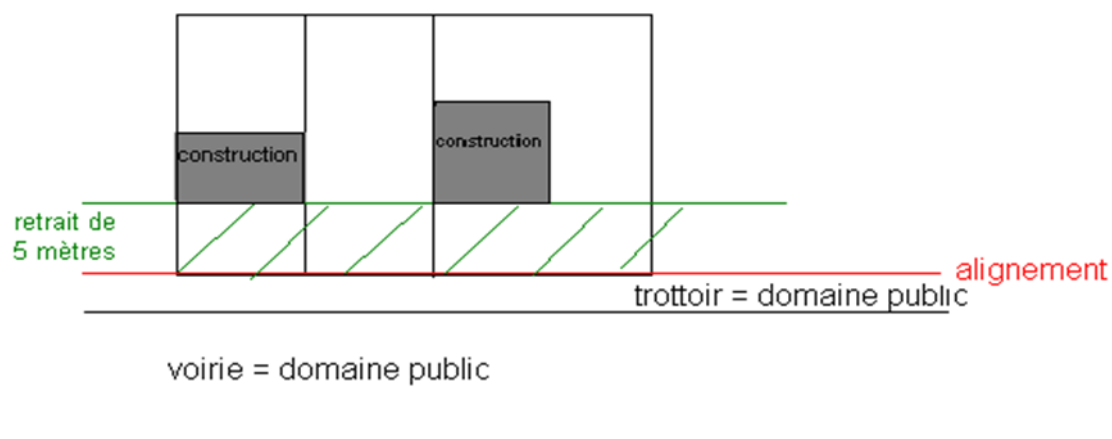


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limite séparative : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

Limite latérale : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle : limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.

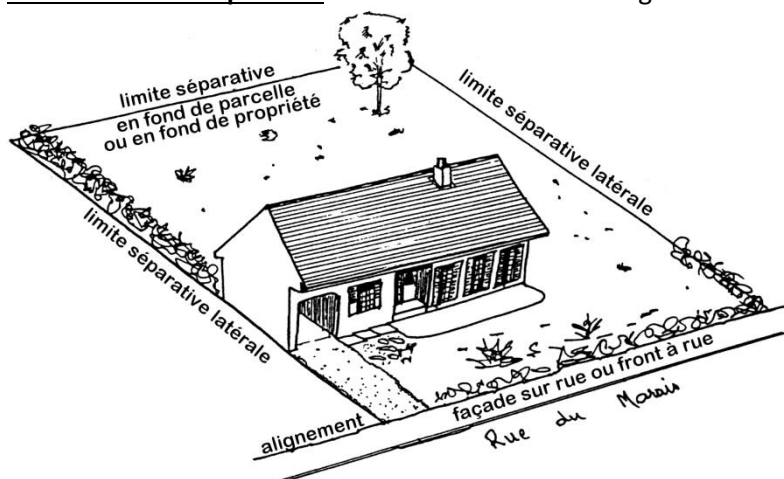


Illustration : implantation possible en limite sur une profondeur de 20 mètres, à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admise en application de l'article 6.

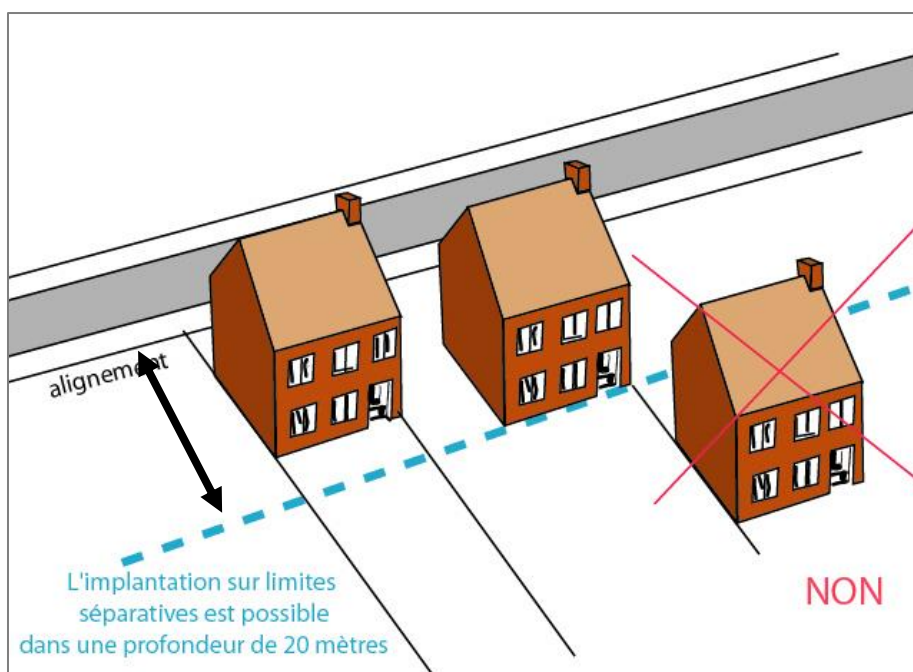


Illustration : possibilité de s'implanter en limite séparative pour s'apignonner sur une construction voisine existante.



Il est également possible pour les bâtiments d'une hauteur qui n'excède pas 4 mètres au point le plus élevé du bâtiment de s'implanter en limite séparative au-delà de la bande 20 mètres.

Retrait ou marge d'isolement : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Illustration : implantation en retrait de Hauteur / 2 avec un minimum de 3m

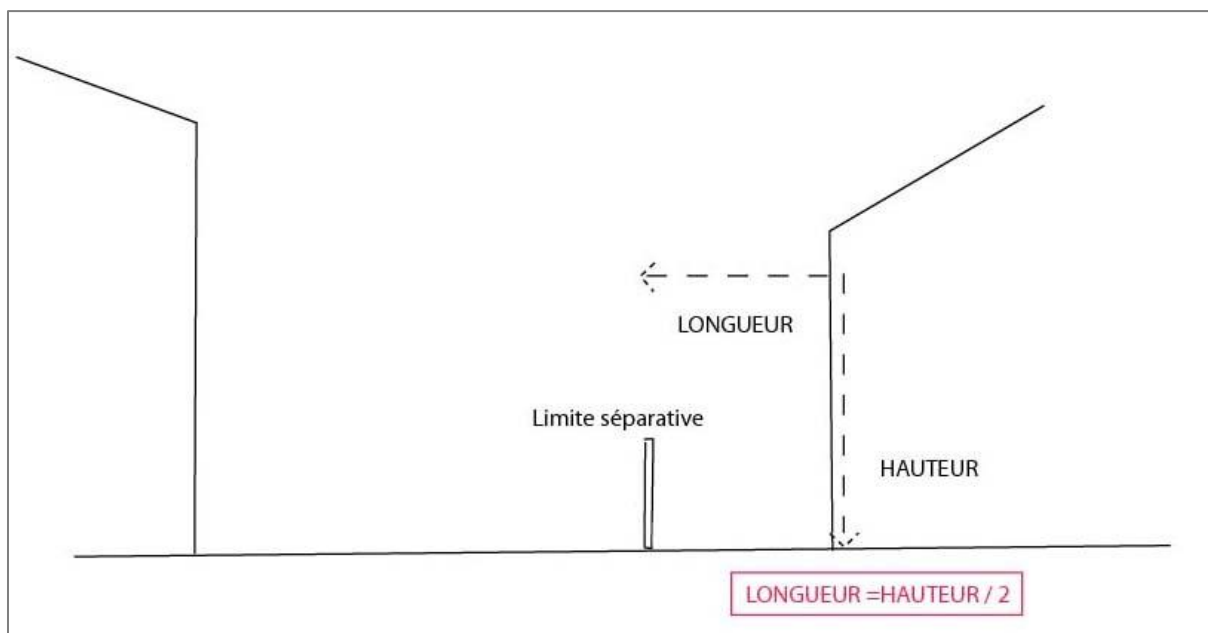
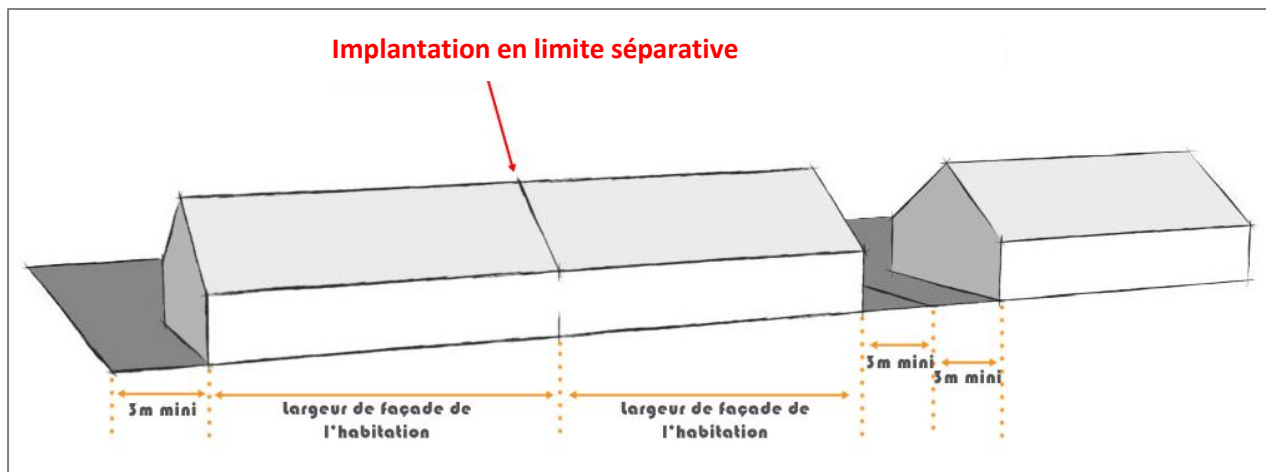


Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m



Implantation avec un retrait de 3m

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Arbre de haute tige : un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Espace libre : surface de terrain non occupée par les constructions.

Prescriptions du code civil : article 671 :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Pour le calcul de la hauteur des arbres, la Cour de cassation, dans un arrêt du 19 mai 2004, précise que les juges du fond ne doivent pas, dans la détermination des conditions d'application des hauteurs mentionnées à l'article 671 du Code Civil, tenir compte de la croissance naturelle des plantations.

Dans un autre arrêt du 4 novembre 1988, elle a précisé qu'il ne fallait pas non plus, dans le calcul de la hauteur des arbres, tenir compte du relief des lieux. Ainsi, si le terrain est en pente, seule la hauteur intrinsèque des arbres doit être prise en considération. (**Cassation Civile 3ème 4 novembre 1988**).

Les distances doivent être calculées à partir de la ligne séparatives des fonds, qu'ils soient séparés par un mur, une haie ou une clôture.

Si les fonds sont séparés par un cours d'eau ou un ruisseau, la distance se calcule du milieu du lit sauf si le cours d'eau appartient à l'un des riverains. Dans ce cas, la distance se calcule de la rive qui borde le terrain du riverain qui veut planter ou à partir du bord de l'eau du côté du voisin.

Si les deux fonds sont séparés par un chemin public, la distance doit prendre en compte la largeur du chemin.

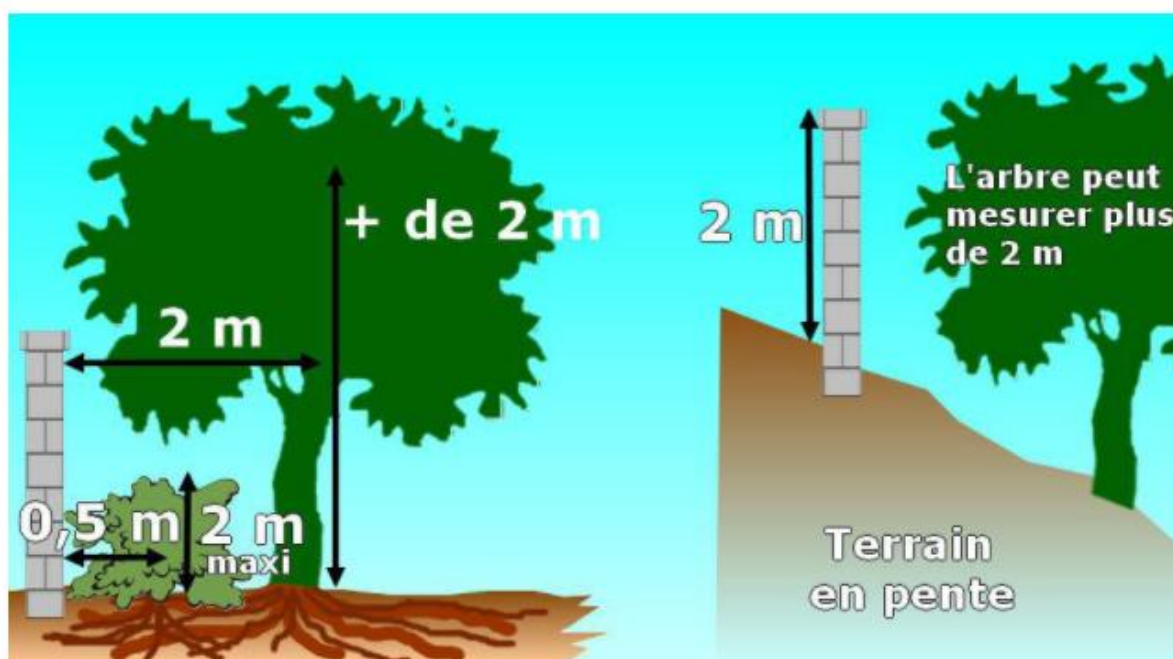
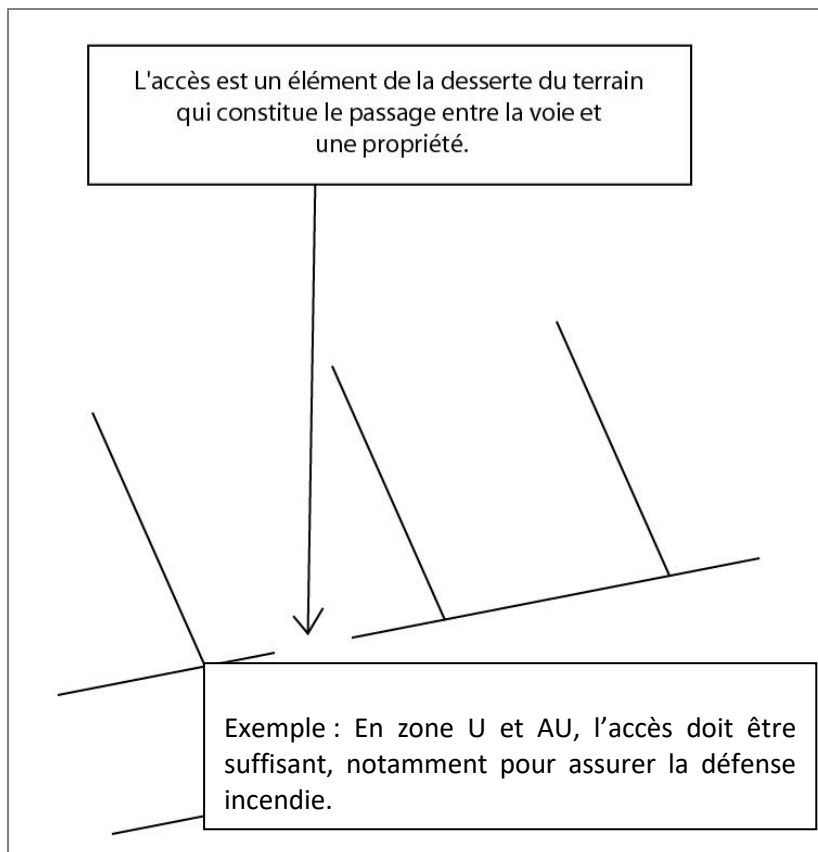


Illustration : application de l'article 671 du code civil

4. Équipement et réseaux

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



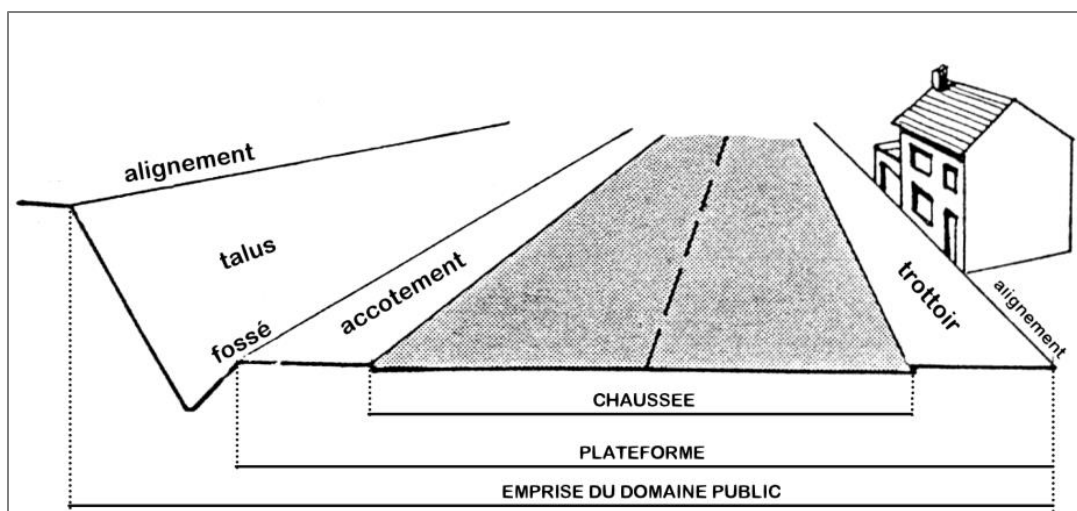
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



III. Liste des essences locales autorisées

Arbre :

Orme champêtre
 Aulne glutineux
 Saule blanc **4.**
 Peuplier Grisard
 Aulne blanc
 Prunier à grappes
 Peuplier hybride
 Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)
 Charme (carpinus betulus) **1.**
 Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) **5.**
 Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)
 Chêne pédonculé (Quercus robur)
 Chêne sessile (Quercus petrea)
 Erable champêtre (Acer campestre)
 Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
 Merisier (Prunus avium)
 Noyer commun (Juglans regia)
 Peuplier tremble (Populus tremula) **2.3.**
 Sorbier blanc
 Sorbier des oiseleurs
 Nerprun
 Néflier

Arbuste et arbrisseaux :

Noisetier
 Cornouiller sanguin
 Prunellier
 Sureau Noir
 Viorne obier Aubépine
 Eglantier Ronce
 Groseillier Lierre
 Clématite sauvage **6.**
 Sureau à grappes
 Sureau à grappes Bourdaine
 Viorne mancienne
 Viorne orbier



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare) **7.**
Houx
Buis (*Buxus semperviens*)
If (*Taxus baccata*)
Fusain (*Evonymus europaeus*)
Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) **8.**
Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)
Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) **9.**
Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)
Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)
Aloès d'eau (*Stratiotes alcidés*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia **10.**
Iris sp.
Lysimachie (*Lysimachia punctata*)
Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)
Sagittaire (*Sagittaria japonica*) **11.**
Astilbe sp.
Filipendula palmata
Massette (*Typha latifolia*)
Miscanthus sinensis "Zebrinus"
Spartina pectinata
Carex stricta "Bowles Golden"
Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **14.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux

