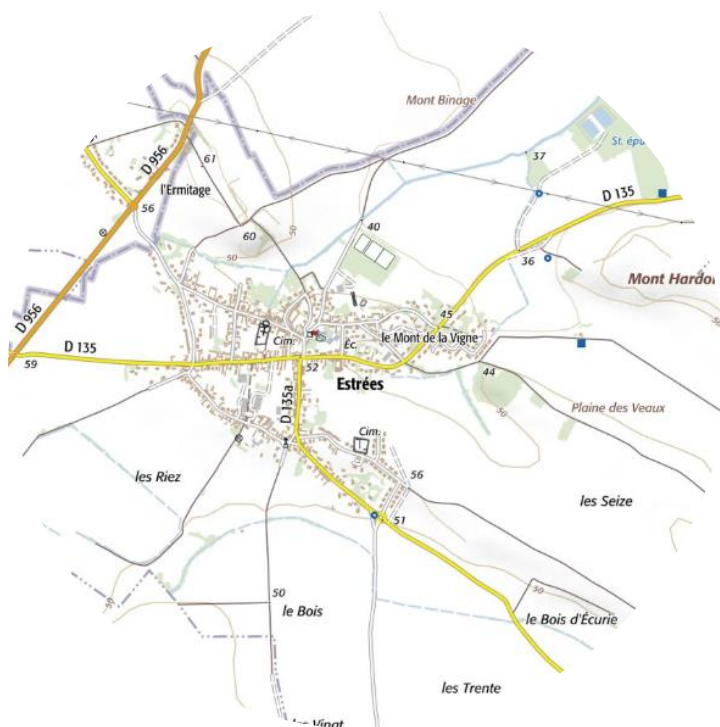


Commune d'

ESTREES

Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 23/06/2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Estrées,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 24/06/2024

APPROUVÉ LE : 23/06/2025

Dossier 21035919

15/05/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme

ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin

03 27 97 36 39

Commune d'

ESTREES

Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit

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

	Nom - Fonction	Date	Signature
Mise en page	LH	15/05/2023	
Rédaction	EP	26/01/2023	
Validation	RA	18/06/2024	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	13
Section 1.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités	15
Sous-section 1.1.1 : Destinations et sous-destinations	15
Sous-section 1.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	17
Sous-section 1.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale	21
Section 1.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Sous-section 1.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions	22
Sous-section 1.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
Sous-section 1.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	27
Sous-section 1.2.4 : Stationnement	28
Section 1.3 : Equipement et réseaux	32
Sous-section 1.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées	32
Sous-section 1.3.2 : Desserte par les réseaux	33
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU)	37
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	39
Section 3.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités	41
Sous-section 3.1.1 : Destinations et sous-destinations	41
Sous-section 3.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	43
Sous-section 3.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale	47
Section 3.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
Sous-section 3.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions	48
Sous-section 3.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
Sous-section 3.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	53
Sous-section 3.2.4 : Stationnement	54
Section 3.3 : Equipement et réseaux	56
Sous-section 3.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées	56
Sous-section 3.3.2 : Desserte par les réseaux	56
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)	58
Section 4.1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités	60
Sous-section 4.1.1 : Destinations et sous-destinations	60

Sous-section 4.1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	62
Sous-section 4.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	63
Section 4.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	64
Sous-section 4.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	64
Sous-section 4.2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
Sous-section 4.2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	70
Sous-section 4.2.4 : Stationnement	71
Section 4.3 : Equipement et réseaux.....	72
Sous-section 4.3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	72
Sous-section 4.3.2 : Desserte par les réseaux.....	72

ANNEXES 75

Annexe 1 – Liste des essences bocagères locales conseillées.....	76
ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES.....	76
ARBRES A UTILISER DAVANTAGE EN ISOLE	76
HAIE ET ARBRES ISOLES MARCESCENTS.....	77
HAIE ET ARBRES ISOLES PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS	77
HAIE ET ARBRES ISOLES	77
PLANTES GRIMPANTES.....	77
Annexe 2 : Liste des fruitiers de hautes tiges imposés	78
POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX	78
POMMES A CIDRE.....	78
POIRIERS	79
CERISIERS.....	79
PRUNIERS	79

LEXIQUE

Accès

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

Abri de jardin (hors lexique national d'urbanisme)

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

Acrotère (hors lexique national d'urbanisme)

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

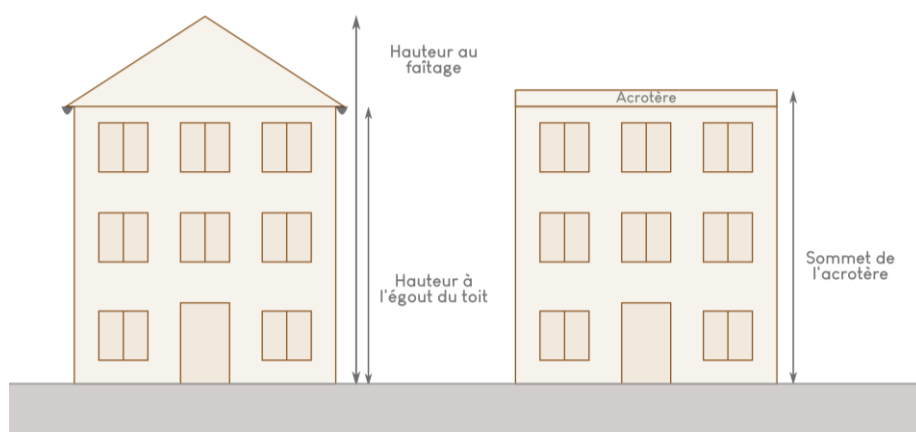


Illustration représentant les différentes hauteurs (égouts du toit, faîtage, acrotère)

Affouillement (hors lexique national d'urbanisme)

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

Alignement *(hors lexique national d'urbanisme)*

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

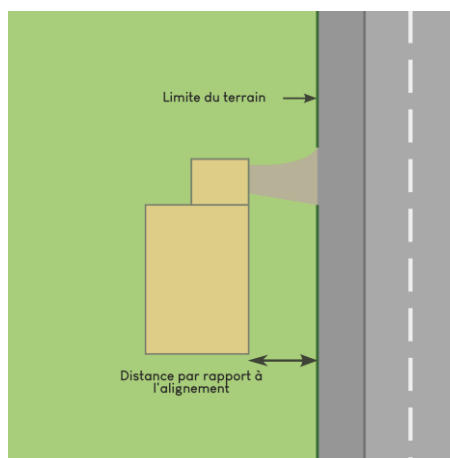


Illustration représentant la distance par rapport à l'alignement

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

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

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

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

Exhaussement (*hors lexique national d'urbanisme*)

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

Extension

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

Façade

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

Faîtage (*hors lexique national d'urbanisme*)

Le faîtage est la ligne de rencontre des deux versants de la charpente d'une toiture.

Gabarit

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Parcelle en « drapeau » ou « en double rideau »

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

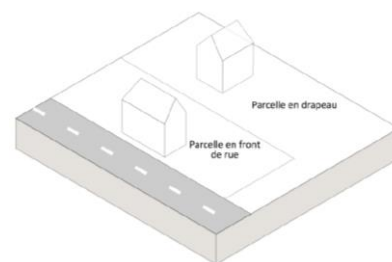


Illustration d'une parcelle en drapeau

Piscine *(hors lexique national d'urbanisme)*

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

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

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

Ruine *(hors lexique national d'urbanisme)*

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

Voies ou emprises publiques

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

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

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



U : Zone urbaine mixte



U(i) : Zone urbaine soumise à un risque inondation



Uj : Secteur urbain de protection des jardins

- **Les zones à urbaniser**, repérées par les lettres « AU ».



1AU : Zone à urbaniser à court terme

- **Les zones agricoles**, repérées par la lettre « A », ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.



A : Zone agricole



A(i) : Zone agricole soumise à un risque inondation



A(zh) : Zone agricole concernée par les Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie

- **Les zones naturelles et forestières**, repérées par la lettre « N » correspondant à des zones naturelles de protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural.



N : Zone naturelle



N(zh) : Zone naturelle concernée par les Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie



Ne(zh) : Secteur naturel concerné par la station de lagunage et par les Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie



Ns : Secteur naturel à vocation sportive et de loisirs

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



Surfaces en eau



PC en cours ou construction manquante au cadastre



Siège d'exploitation agricole



Cavité souterraine



Elément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (source)



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



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (alignement d'arbres)



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (fossé)



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : cœur d'îlot ou parc urbain



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques



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



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



Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation



Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa faible



Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa moyen



Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa fort

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

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

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Se superposent, entre autres, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- 2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

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

Les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui figurent dans les annexes du PLU.

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

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

CHAPITRE 1. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

La zone urbaine correspond au tissu urbain mixte de la commune. Elle est à vocation principale d'habitat mais peut toutefois comporter des commerces, services, équipements, etc. dès lors qu'ils sont non nuisants et compatibles avec la vocation principale. La zone peut être concernée par des Servitudes d'Utilité Publique. Il conviendra de vérifier les éléments en annexe du PLU et de se rapprocher du gestionnaire concerné.

Au sein de la zone urbaine on retrouve :

-  U : Zone urbaine mixte
-  U(i) : Zone urbaine soumise à un risque inondation
-  Uj : Secteur urbain de protection des jardins

La zone urbaine et ses différents secteurs sont également concernés par des informations et prescriptions particulières :

-  Surfaces en eau
-  PC en cours ou construction manquante au cadastre
-  Siège d'exploitation agricole
-  Cavité souterraine
-  Élément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Cheminement à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (fossé)
-  Élément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : cœur d'îlot ou parc urbain
-  Élément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques
-  Élément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa faible
-  Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa moyen
-  Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa fort

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

Sous-section 1.1.1 : Destinations et sous-destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	U	U(i)	Uj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Sous-condition	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	✓	✓ Sous-condition
	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	✗	✗	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	U	U(i)	Uj
Equipements 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	✓	✓	✗
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✗
	Equipements sportifs	✓	✓	✗
	Lieux de culte	✓	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	✓	✓	✗
	Bureau	✓	✓	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗

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

■ SONT INTERDITS

• Dans toute la zone U et ses secteurs

- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières ;
- L'aménagement de terrains de type camping / caravaning et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attractions et les pistes de karting permanents ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, etc.
- La création de nouvelles activités agricoles.

	<u>Est interdite :</u> - La démolition de toute ou partie d'un élément bâti protégé ; - Les changements de destination.
	<u>Sont interdits :</u> - Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux constructions autorisées ; - La réalisation de caves et sous-sols ; - Les projets de type Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère} à 4^{ème} catégorie et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), hors exploitations agricoles.
	<u>Est interdite :</u> - La suppression des cheminements identifiés ; - La privatisation des cheminements identifiés.
 	<u>Est interdit :</u> - Le remblaiement d'un fossé ; - Toutes les constructions ; - Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées...) ; - Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux aménagements autorisés ;
	<u>Sont interdits :</u> L'arrachage, l'abattage ou la destruction d'un cœur d'îlot ou parc urbain à préserver.
	<u>Sont interdits :</u> - L'arrachage ou la destruction d'un espace de prairie ou pâture à protéger ; - Les constructions à usage d'habitation.
 	Il est recommandé de ne pas réaliser de caves et sous-sols.
	La réalisation de caves et sous-sols est interdite.

- **En outre dans le secteur U(i)**

- La réalisation de cave et sous-sol ;
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées ;
- Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées...).

- **En outre dans le secteur Uj**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

• Dans toute la zone U et ses secteurs

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- 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 retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou des infrastructures routières.
- L'édification de constructions innovantes liées à une démarche environnementale durable et thermique (ex : production d'énergie renouvelable) sous réserve de justifier d'une intégration paysagère, architecturale et urbaine de qualité ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes ;
- Les extensions et annexes des bâtiments agricoles existants ;
- La reconstruction à l'identique en cas de démolition ou liée à un sinistre, à condition que les techniques de construction employées garantissent de se prémunir d'un sinistre équivalent.

	<i>Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i> <u>Sont admis sous conditions particulières :</u> - Les travaux (amélioration du confort ou de la solidité du bâti, extension, déplacement, changement de destination, travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément...), sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'élément et de préserver son aspect architectural et sa volumétrie ; - Les extensions des éléments de patrimoine bâtis si elles respectent la volumétrie du bâtiment et ne compromettent pas la cohérence d'ensemble de l'édifice et l'environnement urbain et paysager dans lequel elles s'insèrent.
	Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de maîtriser le risque, notamment par la garantie de la pérennité, de la stabilité des constructions et de la non aggravation du risque. La prise en compte de l'instabilité du sous-sol pourra s'effectuer, par exemple, au moyen de sondages et par la mise en œuvre de dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure.
	<i>Tous travaux ayant pour effet de modifier un cheminement à préserver feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i> <u>Sont admis sous conditions particulières :</u> - Le déplacement du tracé, les aménagements et les travaux des cheminements dès lors qu'ils garantissent la préservation de leur continuité sans les supprimer.

 	<i>Tous travaux ayant pour effet de modifier, détruire ou déplacer le tracé d'un fossé à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i> De manière générale, les fossés identifiés doivent être préservés et les berges enherbées. <u>Sont admis sous conditions particulières :</u> - Les travaux, aménagements et installations liés à l'entretien et à la gestion des fossés et des berges ; - Tous travaux ou aménagements dès lors qu'ils garantissent la continuité hydraulique de ce dernier en ne générant pas un risque nouveau. - Les travaux et installations liés à la réduction d'un risque ou participant à l'amélioration de la qualité de l'eau, les ouvrages de franchissement ou de rétablissement des continuités hydrauliques et écologiques. - Les autres constructions autorisées dès lors qu'elles sont éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges du fossé.
	<i>Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un cœur d'îlot/parc urbain à préserver feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i> <i>Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à l'entretien et à la sécurité.</i> <u>Sont admis sous conditions particulières :</u> - Les travaux et aménagements liés à l'entretien, la gestion, la protection, la mise en valeur d'un cœur d'îlot ou parc urbain ; - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Les travaux et aménagements permettant la requalification des continuités écologiques ; - Un cœur d'îlot à préserver ne peut être détruit qu'après déclaration préalable et uniquement : • Si celui-ci présente un risque sanitaire ou de sécurité à l'égard des biens ou des personnes ; • Dans le cas d'une réorganisation parcellaire ou de la création d'un accès ; • Dans le cas de la mise en œuvre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général ; - En cas de destruction d'un cœur d'îlot/parc urbain à préserver, celui-ci devra être remplacé par des plantations de valeur écologique et/ou paysagère équivalente. Le choix de localisation pour la réimplantation doit permettre d'assurer au minimum les mêmes fonctionnalités (ex : fonctions paysagères, esthétiques, écologiques, hydrauliques, de gestion des risques, biodiversité, etc.) que pour l'élément qui n'a pas pu être conservé.
	<i>Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un espace de prairie ou pâture à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i> <i>Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à l'entretien et à la sécurité.</i> <u>Sont admis sous conditions particulières :</u> - Les constructions agricoles dans la limite de 50 m² et 9m de hauteur ; - Les travaux et aménagements liés à l'entretien, la gestion, la protection, la mise en valeur des prairie ou pâture ;

	- Les travaux et aménagements permettant la requalification des continuités écologiques ; - Un espace de prairie ou pâture à protéger ne peut être modifié ou détruit qu'après déclaration préalable et uniquement : • Si celui-ci présente un risque sanitaire ou de sécurité à l'égard des biens ou des personnes ; • Dans le cas d'une réorganisation parcellaire ou de la création d'un accès agricole ; - En cas de modification ou de destruction d'un espace de prairie ou pâture à protéger, celui-ci devra être remplacé par des plantations de valeur écologique et paysagère équivalente et assurant des fonctionnalités équivalentes. Le choix de localisation pour la réimplantation doit être réalisé sur la commune et permettre d'assurer des fonctionnalités équivalentes à la perte observée : fonction paysagère, esthétique, écologique, hydraulique (infiltration et filtration), de stockage du carbone (puits de carbone), de refuge pour la biodiversité, de gestion des risques, etc. - Tous les travaux et aménagements autorisés doivent contribuer à la protection, la mise en valeur ou la requalification des prairies et pâtures à protéger.
--	--

- **En outre dans le secteur Uj**

- Les serres et abris de jardin dans une limite de 20 m² de surface de plancher ;
- Les extensions et les annexes (comprenant les carports) dans la limite d'une unité de 40 m² de surface de plancher.

- **En outre dans le secteur U(i)**

- Les constructions principales, sous réserve que le niveau de dalle du rez-de-chaussée soit situé à + 30 cm minimum par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Les extensions et annexes, sous réserve que le niveau de dalle du rez-de-chaussée soit situé à + 30 cm minimum par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Les travaux et installations liés à la réduction du risque inondation.

Sous-section 1.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

Section 1.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

	Il est recommandé de prévoir l'adaptation des fondations.
	Il est recommandé de prévoir : • L'adaptation des fondations ; • La rigidification de la structure du bâtiment. La structure doit pouvoir supporter des tassements différentiels ; • La réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ; • La désolidarisation des fondations dans le cas de constructions mitoyennes et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction.

■ Hauteur

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.
- La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 9 m au faîtage (à l'exception des constructions à usage agricole).
- La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage.
- Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 1 + un seul niveau de combles aménageables, ou R+2 sans dépasser 11 m de hauteur au faîtage pour les toits en pente et 9 m pour les toits plats.
- Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale.
- Pour les annexes, la hauteur ne pourra pas excéder 6 m au point le plus haut.

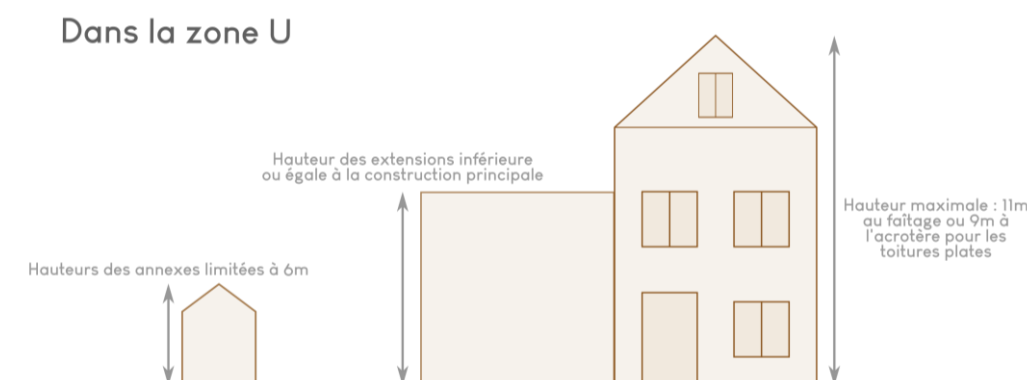


Figure 1. Illustrations des règles de hauteur pour les constructions à usage d'habitation en zone urbaine (U)

	Les constructions agricoles dans la limite de 9 m de hauteur.
---	---

■ Implantation des constructions

• Recul par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0) ;
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.

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

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

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

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD956) ;
- 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération

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

- Pour les autres voies, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à l'alignement si cela est possible ;
- Soit avec un recul minimal de 5 m.

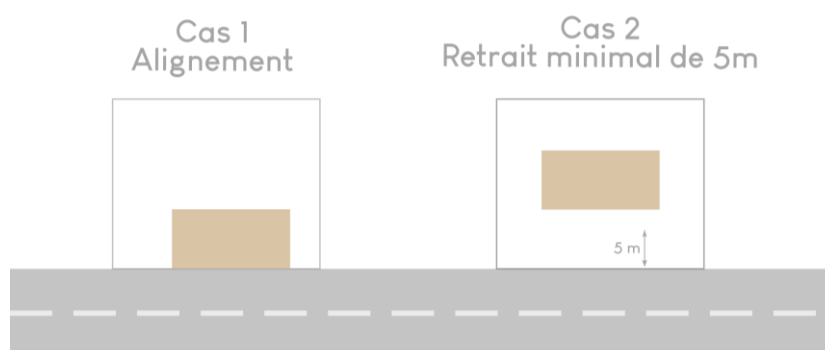


Figure 2. Illustration de la règle sur les implantations par rapport aux voies et emprises publiques (en dehors des routes départementales hors agglomération) en zone urbaine (U)

- Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- En cas de démolition, la reconstruction à l'identique est autorisée.
- A l'angle de deux voies, il conviendra de respecter un recul de 5 m pour des raisons de sécurité.
- L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15 m².

- **Recul par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En recul de ces dernières. En cas de recul, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives avec une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 1 m de la limite séparative.



Figure 3. Illustrations de la règle sur les implantations par rapport aux limites séparatives en zone urbaine (U)

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

- Les serres et abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au faîtage pourront s'implanter :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m des limites séparatives.

- L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15 m².

• Constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de 20 m² maximum et de hauteur au faîtage inférieur à 3 m, tels que des garages, annexes, etc.

■ Emprise au sol

• Dans toute la zone

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 40% de la superficie du terrain et 60% pour les constructions à usage d'activités, ainsi que pour les rez-de-chaussée commerciaux, d'artisanat et de services.

Pour les implantations de construction ou d'installations liées à la desserte par les réseaux, il n'est pas fixé de règle.

Les implantations des commerces et activités de services sont autorisées dans une limite de 450 m² de surface de plancher maximale.



Les constructions agricoles dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

• En outre dans le secteur U(i)

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20%. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol atteint déjà 20%, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m².

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

■ Principe général

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

L'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Ces derniers devront obligatoirement être enduits, peints, disposer d'un bardage ou d'un parement.

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

- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- Les teintes de couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes (éviter l'éblouissement et les blancs purs notamment) sont interdites. Lorsqu'ils sont liés à une démarche environnementale et thermique, l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou le recours à des installations spécifiques sont autorisés (exemple : revêtements à albedo élevé s'ils ne génèrent pas un éblouissement, etc.), sous réserve de justifier d'une intégration paysagère et architecturale de qualité.
- L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil. Il est recommandé d'utiliser des matériaux innovants ou biosourcés notamment pour assurer le confort thermique des bâtiments et tendre vers davantage de sobriété énergétique.

■ Dispositions particulières

• Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect, d'appareillage et de teinte similaires. Toutefois le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

La pente des toitures n'est pas réglementée. Sont autorisés les toits plats, toitures terrasses et végétalisées.

• Extensions et annexes

Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. L'emploi de matériaux d'aspect différent est autorisé.

La pente des toitures n'est pas réglementée. Sont autorisés les toits plats, toitures terrasses et végétalisées.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15 m².

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

■ Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité des usagers aux carrefours.

L'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Ces derniers devront obligatoirement être enduits, peints, disposer d'un bardage ou d'un parement.

	Les portails pouvant générer une limite au libre accès du cheminement ne sont pas autorisés.
	Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.
	Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.

• Clôtures sur rue et dans la marge de recul

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m peuvent être constituées :

- D'un grillage (souple ou rigide) avec ou sans soubassement béton, doublé ou non d'une haie vive ;
- De grilles ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté de grilles ou grillages ou dispositif à claire voie, édifié en harmonie avec la construction principale.

Les murs pleins, occultants, brises-vue, canisses, gabions et dispositifs à claire voie sont autorisés dans une limite de 1,80 m. Une hauteur de 2 m est autorisée pour les pilastres et piliers.

Les matériaux d'aspect plaques béton sont interdits. Toutefois, ils sont autorisés pour les soubassements béton des grillages.

Pour des raisons de sécurité, aux carrefours et à l'angle de deux rues, sur 10 m de part et d'autre, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 m.

• Clôtures en limites séparatives

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Sont autorisées :

- Les grillages (souples ou rigides) avec ou sans soubassement béton, doublés ou non dispositifs occultants (haie vive, occultants, etc.) ;
- Les murets et murs bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'un dispositif à claire voie (grilles en fer forgé...) ;
- Les clôtures en bois, gabions ou matériaux composites disposant ou non d'un soubassement ;
- La pose de brise-vue ou d'occultant d'aspect plastifié ;

Les dispositifs d'aspect similaires aux plaques béton d'une hauteur supérieure à 0,50 m ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation.

Exceptions :

- Pour les murs existants dont la hauteur est supérieure à 2 m, la reconstruction à l'identique est autorisée ;
- Une clôture de hauteur maximale de 2,50 m est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bâtiments d'exploitation agricole, ainsi que les commerces et activités.

■ Espaces libres et plantations

Les plantations seront choisies parmi la liste des essences locales, en évitant la plantation d'espèces exotiques ou envahissantes.

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

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

Afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, il est recommandé de planter les espaces libres de construction.

Il est recommandé de planter les zones d'interface, notamment en portant une réflexion paysagère sur les limites entre les zones urbanisées et les zones agricoles & naturelles.

 	Il est recommandé de prévoir l'éloignement de la végétation du bâti.
	Il est recommandé de prévoir : • L'éloignement de la végétation du bâti ; • Si la construction ne peut être édifiée à une distance suffisante des arbres, il est recommandé de prévoir la création d'un écran anti-racines.
	Toutes les plantations seront choisies parmi la liste des essences locales, la plantation d'Espèces Exotiques Envahissantes, non locales, horticoles et de haies mono- spécifiques est interdite.

Sous-section 1.2.4 : Stationnement

■ Stationnement des véhicules motorisés

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

Il sera exigé :

- Au minimum deux places de stationnement par logements (hors garage) pour les nouvelles constructions ou dans le cas de changement d'affectation ;
- Au minimum deux places de stationnement à partir du deuxième logement dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Il est recommandé de mener une réflexion sur la réalisation d'aires de stationnement perméables ou réalisées en matériaux drainants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

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

Dans les zones et secteurs où les possibilités de stationnement apparaissent limitées, il peut être envisagé de mutualiser tout ou partie des aires de stationnement, notamment pour les projets comportant plusieurs destinations ou sous-destinations.

	- Les aires de stationnement devront être éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges du fossé.
	Les aires de stationnement devront être perméables ou réalisées en matériaux drainants.

- **En outre dans le secteur U(i)**

Les aires de stationnements devront privilégier l'emploi de matériaux drainants (hors impossibilité technique avérée : zone de cavités, terrain argileux, etc.).

■ Dispositifs de recharge pour les véhicules hybrides et électriques

- L'obligation de réaliser des places de stationnement est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément aux articles L113-11 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, pour toutes les constructions à destination d'habitation :

- Pour les aires de stationnements résidentielles de plus de 10 places, la totalité des emplacements sont prééquipés d'un dispositif permettant à terme, l'installation de points de recharge. Les équipements pour la recharge des véhicules électriques/ hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même pour les aires de stationnements de plus de 10 places existantes faisant l'objet de rénovations importantes sur le parc de stationnement ou sur son installation électrique.

Conformément aux articles L113-11 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, pour toutes les constructions à destination autre que l'habitation :

- Pour les aires de stationnements non résidentielles de plus de 10 places, au moins un emplacement sur cinq devra être équipé d'une borne de recharge pour les véhicules électriques/hybrides rechargeables ou pré-équipé d'un dispositif permettant à terme, l'installation de points de recharge, et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, doivent être dimensionnés pour être accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.

- Pour les aires de stationnements non résidentielles de plus de 200 places, au moins deux emplacements sont équipés d'une borne de recharge pour les véhicules électriques/hybrides rechargeables dont l'un est réservé aux Personnes à Mobilité Réduite.

Il en est de même pour les aires de stationnements de plus de 10 places existantes faisant l'objet de rénovations importantes sur le parc de stationnement ou sur son installation électrique.

- Les bâtiments non résidentiels comportant une aire de stationnement de plus de 20 places, doivent disposer, disposent, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques/hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite. Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation.

■ Stationnement des vélos

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

Pour les stationnements vélos, la surface minimale d'un emplacement est de 1,5m² hors espaces de dégagement.

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

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

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

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

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

Section 1.3 : Equipement et réseaux

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

■ Accès

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

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

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

Les batteries de garages individuels sont limitées à deux par logement.

■ Voirie

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

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

Il conviendra d'éviter la création de voies en impasse. A défaut, les voies en impasse doivent obligatoirement être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : services de secours, lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Leur conception devra prévoir la possibilité éventuelle et sous réserve de faisabilité technique :

- De prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments ;
- De veiller à assurer des continuités piétonnes et/ou de prolonger la voirie par le biais de continuités douces pour assurer les connexions avec les autres quartiers.

Sous-section 1.3.2 : Desserte par les réseaux

■ Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

■ Eaux usées domestiques

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

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

■ Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

■ Effluents agricoles

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

■ Eaux pluviales

- Il est recommandé de procéder au stockage et à la récupération des eaux de pluie. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est à privilégier.
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par infiltration à la parcelle au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact des rejets ou infiltration doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées.

	L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite.
 	Il est recommandé de : • Récupérer les eaux de ruissellement ; • Limiter les apports d'eaux pluviales à proximité immédiate des constructions et les éloigner des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ; • Prévoir le raccordement au réseau collectif (lorsqu'il existe).

	Il est recommandé de : • Récupérer les eaux de ruissellement ; • Limiter les apports d'eaux pluviales à proximité immédiate des constructions et les éloigner des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ; • Prévoir le raccordement au réseau collectif (lorsqu'il existe) ; • Utiliser des matériaux souples pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées ; • Mettre en place un dispositif spécifique d'isolation des murs et de ventilation adéquate en cas de source de chaleur en sous-sol.
---	---

• Réseau séparatif

Lors d'impossibilité d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voirie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (construction, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par secondes. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisées sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple...).

• Réseau unitaire

Lors d'impossibilité d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voirie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisées sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction

■ Télécommunications numériques et autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Les nouvelles constructions devront obligatoirement se raccorder au réseau souterrain.

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

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

	Les réseaux devront être étanches.
---	------------------------------------

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU)

La zone à urbaniser correspond à la zone à urbaniser à court ou moyen terme de la commune. Elle est à vocation principale d'habitat.

Au sein de la zone urbaine on retrouve :



1AU : Zone à urbaniser à court terme

La zone à urbaniser est également concernée par des informations et prescriptions particulières :



Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation



Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa faible

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, la zone à urbaniser n'est pas encadrée par les dispositions réglementaires du règlement écrit. Il conviendra de se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant règlement.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

La zone agricole est vouée à l'agriculture. Elle est identifiée en raison du potentiel et de la richesse agronomique et biologique des sols. La zone peut être concernée par des Servitudes d'Utilité Publique. Il conviendra de vérifier les éléments en annexe du PLU et de se rapprocher du gestionnaire concerné.

Au sein de la zone agricole on retrouve :



A : Zone agricole



A(i) : Zone agricole soumise à un risque inondation



A(zh) : Zone agricole concernée par les Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie

La zone agricole et ses différents secteurs sont également concernés par des informations et prescriptions particulières :



Siège d'exploitation agricole



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (source)



Cavité souterraine



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



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (alignement d'arbres)



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (fossé)



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



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



Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa faible



Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa moyen



Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa fort

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

Sous-section 3.1.1 : Destinations et sous-destinations

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

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

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

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

■ SONT INTERDITS :

- Dans toute la zone A et ses secteurs

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non admis, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas, à l'exception du camping dit "à la ferme" ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus, ordures, etc.
- Les implantations des commerces et activités de services de plus de 450 m² de surface de plancher.

	<u>Sont interdits</u> : - Le remblaiement de la source ; - Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées...) ; - Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux aménagements autorisés.
	<u>Sont interdits</u> : - Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux constructions autorisées ; - La réalisation de caves et sous-sols ; - Les projets de type Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1^{ère} à 4^{ème} catégorie et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), hors exploitations agricoles.
	<u>Est interdite</u> : - La suppression des cheminements identifiés ; - La privatisation des cheminements identifiés.
	<u>Sont interdits</u> : L'arrachage, l'abattage ou la destruction d'un élément de patrimoine végétal protégé.
	<i>Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.</i> Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre I^{er} du titre IV du livre III du Code Forestier.
 	<u>Est interdit</u> : - Le remblaiement d'un fossé ; - Toutes les constructions ; - Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées...) ;

	- Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux aménagements autorisés ;
 	Il est recommandé de ne pas réaliser de caves et sous-sols.
	La réalisation de caves et sous-sols est interdite.

- **En outre dans le secteur A(i)**

- La réalisation de cave et sous-sol ;
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées ;
- Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées, etc.).

- **En outre dans le secteur A(zh)**

- Toutes les constructions ;
- Les affouillements, exhaussements et remblais ;
- Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées...).

■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Sont également autorisées, les serres agricoles dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité de l'exploitation.
- Les constructions et installations, commerces et activités de services des destinations et sous-destinations autorisées, dans le respect de l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime :
 - Les activités de diversification ou de transformation, les locaux de vente directe dans le prolongement de l'activité agricole ;
 - Les gîtes ruraux, chambres d'hôtes et campings à la ferme, uniquement si l'activité touristique a pour support l'exploitation, qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et ne porte pas atteinte au caractère agricole de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation uniquement sous réserve qu'une présence permanente sur site soit avérée indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, et qu'elles soient implantées à moins de 100m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les serres et abris de jardin dans une limite de 20 m² de surface de plancher.
- Les extensions et annexes des constructions principales existantes dans la limite d'une unité de 40 m² de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments existants, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- Les dispositifs de production d'énergie ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque devront respecter les seuils et caractéristiques techniques permettant de ne pas consommer d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (décret et arrêté du 29 décembre 2023).
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



Tous travaux ayant pour effet de modifier la source à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.

Sont admis sous conditions particulières :

- Les travaux, aménagements et installations liés à l'entretien et à la gestion de la source.

	Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de maîtriser le risque, notamment par la garantie de la pérennité, de la stabilité des constructions et de la non aggravation du risque. La prise en compte de l'instabilité du sous-sol pourra s'effectuer, par exemple, au moyen de sondages et par la mise en œuvre de dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure.
	<i>Tous travaux ayant pour effet de modifier un cheminement à préserver feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i> <u>Sont admis sous conditions particulières :</u> - Le déplacement du tracé, les aménagements et les travaux des cheminements dès lors qu'ils garantissent la préservation de leur continuité sans les supprimer.
	<i>Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de patrimoine végétal à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i> <i>Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à l'entretien et à la sécurité.</i> <u>Sont admis sous conditions particulières :</u> - Les travaux et aménagements liés à l'entretien, la gestion, la protection, la mise en valeur des éléments de patrimoine végétal ; - Les travaux et aménagements permettant la requalification des continuités écologiques ; - Un élément de patrimoine végétal protégés ne peut être arraché ou détruit qu'après déclaration préalable et uniquement : • Si celui-ci présente un risque sanitaire ou de sécurité à l'égard des biens ou des personnes ; • Dans le cas d'une réorganisation parcellaire ou de la création d'un accès ; • Dans le cas de la mise en œuvre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général ; - En cas d'arrachage, d'abattage, ou de destruction d'un élément de patrimoine végétal à protéger, celui-ci devra être remplacé par une plantation de valeur écologique et paysagère équivalente. Le choix de localisation pour la réimplantation doit permettre d'assurer au minimum les mêmes fonctionnalités (ex : fonctions paysagères, esthétiques, écologiques, hydrauliques, de gestion des risques, biodiversité, etc.) que pour l'élément qui n'a pas pu être conservé
	<i>Tous travaux ayant pour effet de modifier, détruire ou déplacer le tracé d'un fossé à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i> De manière générale, les fossés identifiés doivent être préservés et les berges enherbées. <u>Sont admis sous conditions particulières :</u> - Les travaux, aménagements et installations liés à l'entretien et à la gestion des fossés et des berges ; - Tous travaux ou aménagements dès lors qu'ils garantissent la continuité hydraulique de ce dernier en ne générant pas un risque nouveau. - Les travaux et installations liés à la réduction d'un risque ou participant à l'amélioration de la qualité de l'eau, les ouvrages de franchissement ou de rétablissement des continuités hydrauliques et écologiques. - Les autres constructions autorisées dès lors qu'elles sont éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges du fossé.

- **En outre dans le secteur A(i)**

- Les constructions sous réserve que le niveau de dalle du rez-de-chaussée soit situé à + 30 cm minimum par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Les extensions et annexes, sous réserve que le niveau de dalle du rez-de-chaussée soit situé à + 30 cm minimum par rapport à l'axe de la chaussée ;
- Les travaux et installations liés à la réduction du risque inondation.

- **En outre dans le secteur A(zh) sont également admis :**

- Les aménagements visant à la restauration des continuités écologiques et à la préservation des milieux aquatiques et de leurs fonctionnalités.

Sous-section 3.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

Section 3.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

	Il est recommandé de prévoir l'adaptation des fondations.
	Il est recommandé de prévoir : • L'adaptation des fondations ; • La rigidification de la structure du bâtiment. La structure doit pouvoir supporter des tassements différentiels ; • La réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ; • La désolidarisation des fondations dans le cas de constructions mitoyennes et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction.

■ Hauteur

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.
- La hauteur des constructions à usage d'activités agricoles est limitée à 15 m.
- Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1+un seul niveau de combles aménagés), sans dépasser 9 m de hauteur.
- Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale.
- Pour les annexes, la hauteur ne pourra pas excéder 3,5 m au point le plus haut.
- La hauteur des autres constructions, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 12 m au faîtage.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

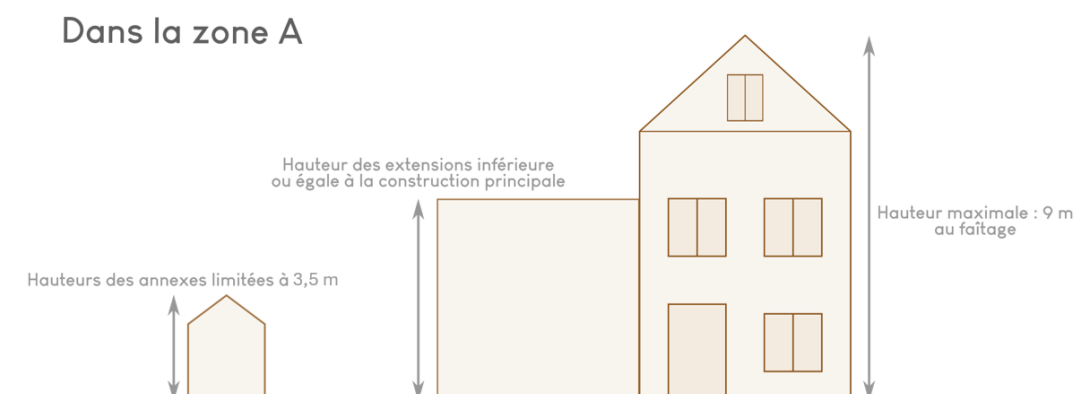


Figure 4. Illustration des règles de hauteur dans la zone agricole (A)

■ Implantation des constructions

• Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ou installation doit être implantée à plus de 10 mètres de la crête de la berge du Canal de la Sensée, sauf pour les installations liées à son usage et le développement des activités liées au canal.

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

- 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0) ;
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.

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

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

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

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD956) ;
- 100 m de l'axe des voies expressives et déviations d'agglomération

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 m de la limite d'emprise des autres voies.

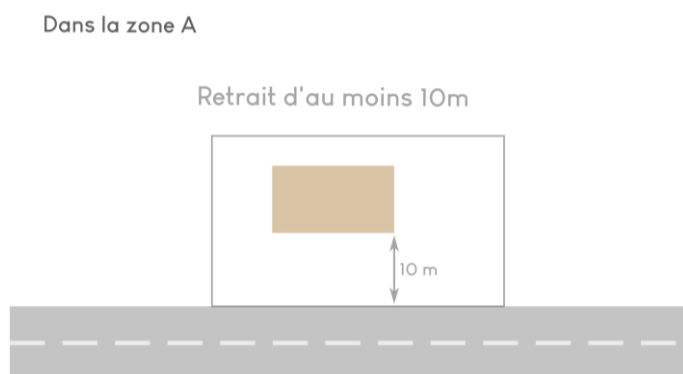


Figure 5. Illustration de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques (en dehors des routes départementales hors agglomération) en zone agricole (A)

- L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...).

- **Recul par rapport aux limites séparatives**

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

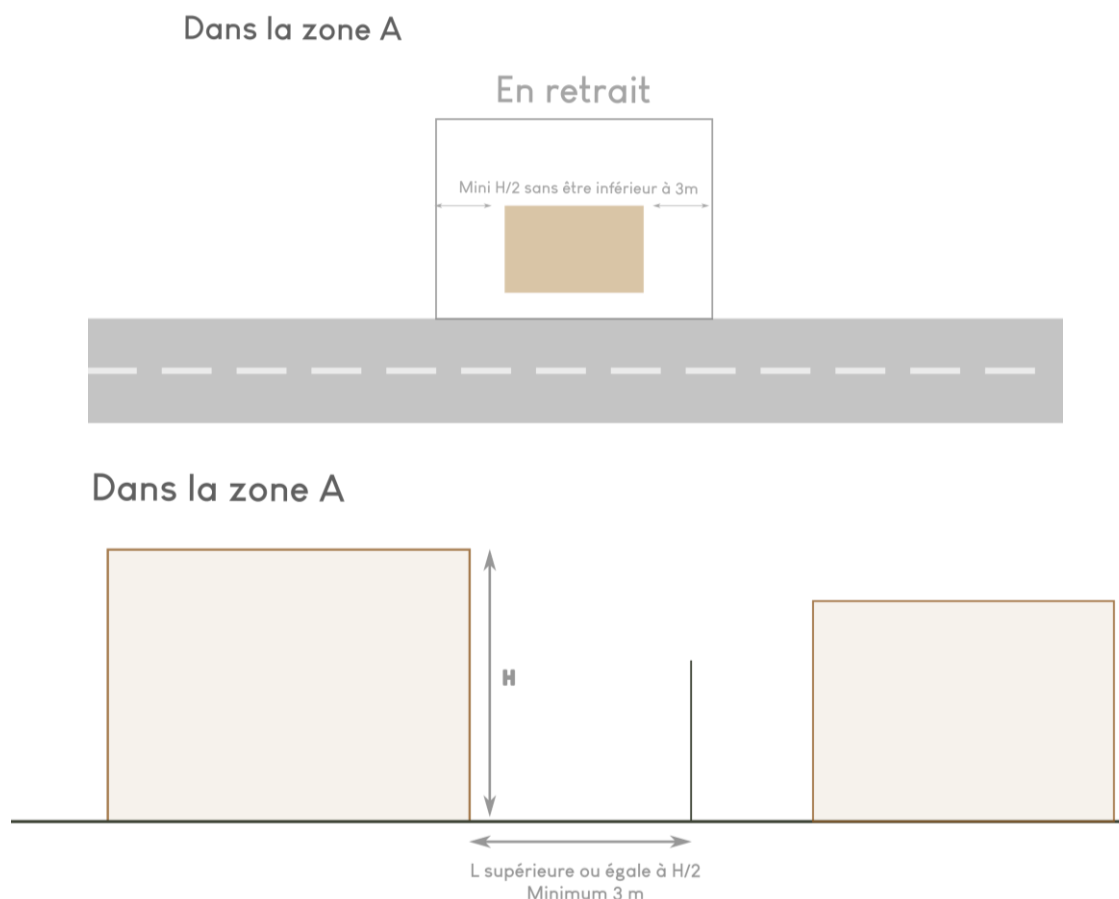


Figure 6. Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone agricole (A)

- Dans le cas de camping à la ferme, les caravanes doivent s'implanter à plus de 3 m des limites séparatives.
- Les dépôts et installations divers doivent être implantées à 10 m au moins des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU).
- L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...).

- **Constructions sur une même propriété**

- Entre deux bâtiments à usage agricole, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 m, sauf contraintes techniques justifiées.

- Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de 20m² maximum et de hauteur au faîtage inférieure à 3m.

- **Emprise au sol**

- **Dans toute la zone :**

- Pour les constructions à usage d'habitation, les serres et abris de jardin sont autorisés dans une limite de 20 m² de surface de plancher.

- Les extensions et annexes des constructions principales existantes sont autorisées dans la limite d'une unité de 40 m² de surface de plancher

- **En outre dans le secteur A(i) :**

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

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

■ Principe général

- Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Ces derniers devront obligatoirement être enduits, peints, disposer d'un bardage ou d'un parement.

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

- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- Les teintes de couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes (éviter l'éblouissement et les blancs purs notamment) sont interdites. Lorsqu'ils sont liés à une démarche environnementale et thermique, l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou le recours à des installations spécifiques sont autorisés (exemple : revêtements à albedo élevé s'ils ne génèrent pas un éblouissement, etc.), sous réserve de justifier d'une intégration paysagère et architecturale de qualité.
- L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil. Il est recommandé d'utiliser des matériaux innovants ou biosourcés notamment pour assurer le confort thermique des bâtiments et tendre vers davantage de sobriété énergétique.

■ Dispositions particulières

• Constructions à usage d'habitation

- Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect, d'appareillage et de teinte similaires. Toutefois le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.
- La pente des toitures n'est pas réglementée. Sont autorisés les toits plats, toitures terrasses et végétalisées.

• Extensions et annexes

- Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. L'emploi de matériaux d'aspect différent est autorisé.
- La pente de toit des extensions, annexes et vérandas n'est pas réglementée. Sont autorisées les toits plats, les toitures terrasses et végétalisées.
- L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) à condition que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 15 m².

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

■ Clôtures

• Dans toute la zone A et ses secteurs :

- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone et de ses secteurs, notamment en diminuant la visibilité des usagers aux carrefours.

	- Les portails pouvant générer une limite au libre accès du cheminement ne sont pas autorisés.
	- Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.
	- Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m et pourront être constituées :

- D'un mur plein ;
- D'une haie vive d'essences locales ;
- De grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive. Les soubassements béton sont autorisés ;
- De clôtures en bois, gabions ou matériaux composites ;
- D'occultants ou d'un dispositif à clairevoies.

Il est recommandé de favoriser les perméabilités en partie basse pour le passage de la faune.

- Exception : une hauteur plus importante est autorisée pour les clôtures nécessaires à la sécurité publique ou tout autre intérêt public.

• En outre dans les secteurs A(zh) et A(i) :

- Les clôtures devront obligatoirement créer des perméabilités en partie basse afin de favoriser la libre circulation des eaux. Elles devront garantir leur intégration dans leur environnement agricole et paysager, et pourront être constituées :

- D'un grillage, (rigide ou non) doublé ou non d'une haie vive ;
- D'une haie vive d'essences locales ;
- De clôtures en bois, gabions ou matériaux composites.

■ Espaces libres et plantations

- Les nouvelles constructions devront veiller à garantir leur insertion dans l'environnement agricole et paysager.
- Les plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique.
- Les dépôts, aires de stockage et installations diverses, les citernes et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure d'essences locales.
- Les plantations seront choisies parmi la liste des essences locales, en évitant la plantation d'espèces exotiques ou envahissantes. Il est recommandé de végétaliser les espaces libres ou de les traiter en matériaux drainants.
- Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer tels qu'ils figurent au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

	Il est recommandé de prévoir l'éloignement de la végétation du bâti.
	Il est recommandé de prévoir : • L'éloignement de la végétation du bâti ; • Si la construction ne peut être édifiée à une distance suffisante des arbres, il est recommandé de prévoir la création d'un écran anti-racines.

- En outre dans les secteurs indicés A(zh) et A(i) :

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

Sous-section 3.2.4 : Stationnement

■ Stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logements (hors garage).

	- Le stationnement temporaire est toléré aux abords de la source, toutefois, les aires de stationnement devront être éloignées d'un minimum de 5 mètres du point d'eau identifié.
	- Les aires de stationnement devront être éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges du fossé.

- **En outre dans les secteurs indicés A(zh) et A(i) :**

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

■ **Stationnement des vélos**

- Toute aire de stationnement destinée aux salariés, ou à la clientèle devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- Pour les stationnements vélos, la surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m² hors espaces de dégagement.

Section 3.3 : Equipement et réseaux

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

■ Accès

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurée en dehors de la voirie.

■ Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces nouvelles voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

Sous-section 3.3.2 : Desserte par les réseaux

■ Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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

■ Eaux usées domestiques

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

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

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est conforme au zonage d'assainissement non collectif.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à ce que la construction soit raccordée au réseau dès sa mise en service.

■ Effluents agricoles

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

■ Eaux pluviales :

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par infiltration à la parcelle au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée), sauf en cas d'impossibilité technique. L'impact des rejets ou infiltration doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique avérée pour l'infiltration, ces eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collecteur, conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

- Pour les exploitations agricoles et forestières, il est autorisé de procéder au stockage et à la récupération des eaux de pluie, de ruissellement et de drainage.

	L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite.
	Il est recommandé de : • Récupérer les eaux de ruissellement ; • Limiter les apports d'eaux pluviales à proximité immédiate des constructions et les éloigner des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ; • Prévoir le raccordement au réseau collectif (lorsqu'il existe).
	Il est recommandé de : • Récupérer les eaux de ruissellement ; • Limiter les apports d'eaux pluviales à proximité immédiate des constructions et les éloigner des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ; • Prévoir le raccordement au réseau collectif (lorsqu'il existe) ; • Utiliser des matériaux souples pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées ; • Mettre en place un dispositif spécifique d'isolation des murs et de ventilation adéquate en cas de source de chaleur en sous-sol.

■ Télécommunications numériques et autres réseaux

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

	Les réseaux devront être étanches.
---	------------------------------------

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

PREAMBULE

La zone naturelle et forestière est identifiée en raison de la qualité des espaces, des paysages, des milieux et des fonctionnalités écologiques. Elle a pour objectif la protection des espaces, des paysages naturels et de l'espace rural. La zone peut être concernée par des Servitudes d'Utilité Publique. Il conviendra de vérifier les éléments en annexe du PLU et de se rapprocher du gestionnaire concerné.

Au sein de la zone agricole on retrouve :



N : Zone naturelle



N(zh) : Zone naturelle concernée par les Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie



Ne(zh) : Secteur naturel concerné par la station de lagunage et par les Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie



Ns : Secteur naturel à vocation sportive et de loisirs

La zone naturelle et ses différents secteurs sont également concernés par des informations et prescriptions particulières :



Surfaces en eau



Elément de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (fossé)



Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa faible



Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa moyen



Aléa retrait/gonflement des argiles : aléa fort

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

Sous-section 4.1.1 : Destinations et sous-destinations

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

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

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

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

■ SONT INTERDITS

• Dans toute la zone N et ses secteurs

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

	<u>Est interdit :</u> - Le remblaiement d'un fossé ; - Toutes les constructions ; - Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées...) ; - Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux aménagements autorisés ;
	Il est recommandé de ne pas réaliser de caves et sous-sols.
	La réalisation de caves et sous-sols est interdite.

■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

• Dans toute la zone N et ses secteurs

- Les exhaussements et affouillements du sol uniquement sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et s'ils sont :
 - Nécessaires aux constructions autorisées ;
 - Liés à un aménagement paysager ou à la restauration des continuités écologiques ;
 - Liés à la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales ou d'un bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les aires de stationnement ouvertes au public uniquement si elles sont liées aux activités autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les dispositifs de production d'énergie ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque devront respecter les seuils et caractéristiques techniques permettant de ne pas consommer d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (décret et arrêté du 29 décembre 2023).

 	<i>Tous travaux ayant pour effet de modifier, détruire ou déplacer le tracé d'un fossé à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.</i> De manière générale, les fossés identifiés doivent être préservés et les berges enherbées. <u>Sont admis sous conditions particulières :</u> - Les travaux, aménagements et installations liés à l'entretien et à la gestion des fossés et des berges ; - Tous travaux ou aménagements dès lors qu'ils garantissent la continuité hydraulique de ce dernier en ne générant pas un risque nouveau. - Les travaux et installations liés à la réduction d'un risque ou participant à l'amélioration de la qualité de l'eau, les ouvrages de franchissement ou de rétablissement des continuités hydrauliques et écologiques. - Les autres constructions autorisées dès lors qu'elles sont éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges du fossé.
--	--

- **Le long des berges du Canal de la Sensée**

- Les affouillements nécessaires à la restauration des berges des voies d'eau ;

- Les travaux, aménagements et installations liés à l'entretien, la restauration, la mise en valeur et la gestion des berges et voies d'eau.

- **En outre dans le secteur Ne(zh) sont également admis**

- Toutes les constructions et installations liées aux activités de la station lagunage, à son extension et/ou la construction d'une station d'épuration.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à l'entretien et aux activités de la station de lagunage ou station d'épuration.

- Les dépôts de matières et substances non polluantes, uniquement s'ils sont liés aux activités de la station de lagunage.

- **En outre dans le secteur Ns sont également admis**

- Les constructions et installations liées aux activités sportives, récréatives, culturelles et de loisirs, à l'exception des terrains de camping.

- **En outre dans les zones et secteurs indicés (zh) sont également admis**

- Les aménagements visant à la restauration des continuités écologiques et à la préservation des milieux aquatiques et de leurs fonctionnalités.

Sous-section 4.1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

Section 4.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 4.2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

	Il est recommandé de prévoir l'adaptation des fondations.
	Il est recommandé de prévoir : • L'adaptation des fondations ; • La rigidification de la structure du bâtiment. La structure doit pouvoir supporter des tassements différentiels ; • La réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ; • La désolidarisation des fondations dans le cas de constructions mitoyennes et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction.

■ Hauteur

- Dans toute la zone N et les secteurs indicés N(zh) et Ne(zh)

- La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.

Dans la zone N

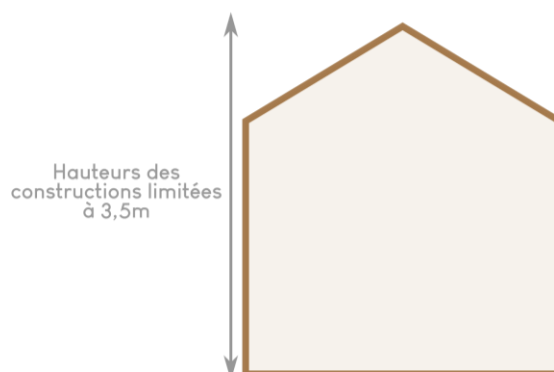


Figure 7. Illustration des hauteurs en zone naturelle (N)

- Dans le secteur Ns

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur Ns

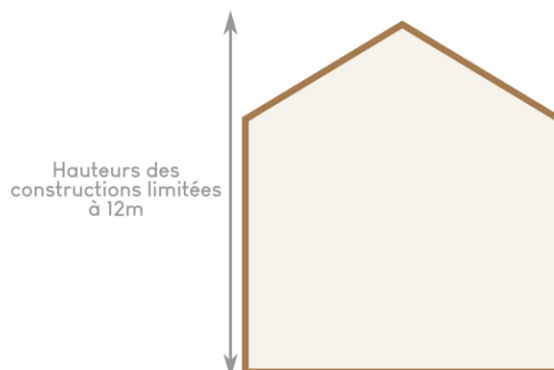


Figure 8. Illustration des hauteurs en secteur Ns

■ Implantation des constructions

• Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ou installation doit être implantée à plus de 10 mètres de la crête de la berge du Canal de la Sensée, sauf pour les installations liées à son usage et le développement des activités liées au canal.

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

- 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0) ;
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.

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

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

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

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation (RD956) ;
- 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération

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

- Les nouvelles constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Dans la zone N

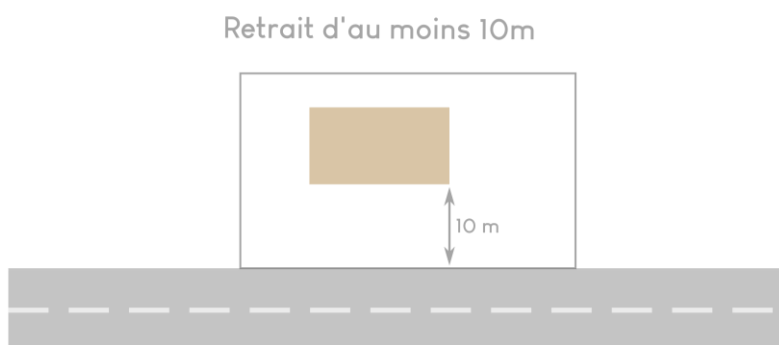


Figure 9. Illustration des règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques (en dehors des routes départementales hors agglomération) en zone naturelle (N)

- L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...).
- Exception : Dans le secteur Ns, les constructions et installations nouvelles pourront être édifiées en limite des voies et emprises publiques.

- **Recul par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 1 m.

Dans la zone N



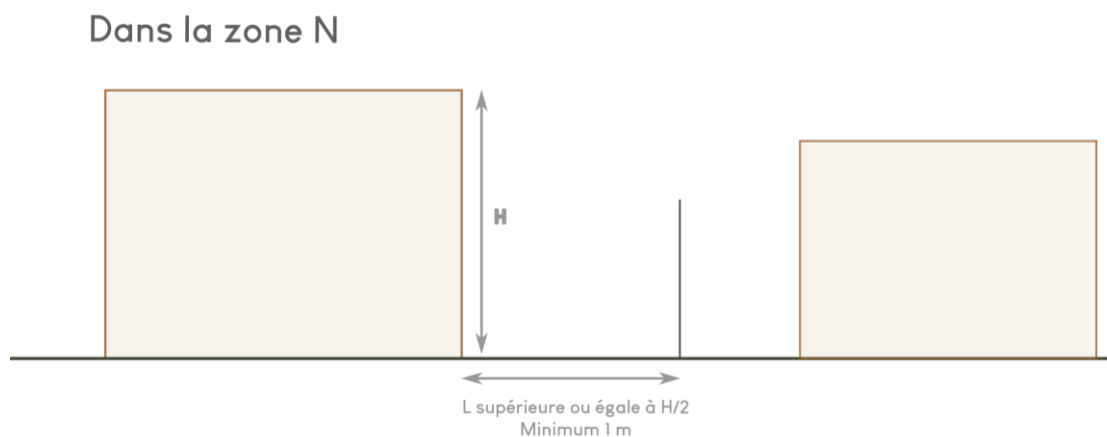


Figure 10. Illustration des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives en zone naturelle (N)

- L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...).

- **Constructions sur une même propriété**

- Entre deux bâtiments non contigus, sauf s'ils sont implantés en front à rue, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette distance doit être au minimum de 3m.

- **Emprise au sol**

- **Dans la zone N et le secteur Ns**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 500 m² de surface de plancher.

- **Dans le secteur Ne(zh)**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 1000 m² de la surface de plancher.

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

- 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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.
- L'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Ces derniers devront obligatoirement être enduits, peints, disposer d'un bardage ou d'un parement.

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

- Les teintes de couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Toutefois, lorsqu'ils sont liés à une démarche environnementale et thermique, l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou le recours à des installations de type panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de justifier d'une intégration paysagère et architecturale de qualité.
- Les nouvelles constructions autorisées devront veiller à garantir leur insertion dans l'environnement naturel et paysager.

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

■ Clôtures :

• Dans toute la zone N et ses secteurs

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone et de ses secteurs, notamment en diminuant la visibilité des usagers aux carrefours.

Conformément à l'article L372-1 du Code de l'Environnement, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,20 m :

- Elles seront posées 30 cm au-dessus de la surface du sol afin de favoriser les perméabilités en partie basse pour la faune ;
- Elles ne pourront être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;

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

Aux carrefours et à l'angle de deux rues, sur 10 m de part et d'autre, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80m.

	- Les clôtures seront doublées d'une haie vive et devront présenter une perméabilité en partie basse afin de favoriser le déplacement des espèces et de garantir la transparence hydraulique.
---	---

• Exceptions

- Ne sont pas concernées par les présentes règles :

- Les clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Les clôtures des élevages équin ;
- Les clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Les clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Les domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du Patrimoine ;
- Les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- Les clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Les clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

- **Pour toutes les exceptions, notamment au sein des secteurs Ns et Ne(zh),** les clôtures auront une hauteur maximale de 2,50 m et devront créer des perméabilités en partie basse afin de favoriser la libre circulation des eaux. Elles devront garantir leur intégration dans leur environnement naturel et paysager, et pourront être constituées :

- D'un grillage, rigide ou non ;
- D'une haie vive d'essences locales ;
- De murets surmontés ou non d'un dispositif à claire voie (grilles en fer forgé...) ;
- De clôtures en bois, gabions ou matériaux composites.

- Une hauteur plus importante est autorisée pour les clôtures nécessaires à la sécurité publique ou tout autre intérêt public (exemple : filet pare-ballon, etc.).

■ Espaces libres et plantations

Les plantations seront choisies parmi la liste des essences locales, en évitant la plantation d'espèces exotiques ou envahissantes.

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

Les nouvelles constructions autorisées devront veiller à garantir leur insertion dans l'environnement naturel et paysager.

Les dépôts, aires de stockage visibles depuis la voie publique devront être masqués par des écrans de verdure d'essences locales.

	Il est recommandé de prévoir l'éloignement de la végétation du bâti.
	Il est recommandé de prévoir : • L'éloignement de la végétation du bâti ; • Si la construction ne peut être édifiée à une distance suffisante des arbres, il est recommandé de prévoir la création d'un écran anti-racines.

• En outre dans les zones et secteurs indicés (zh)

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

Sous-section 4.2.4 : Stationnement

■ Stationnement des véhicules motorisés

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

Les aires de stationnements devront privilégier l'emploi de matériaux drainants (hors impossibilité technique avérée : zone de cavités, terrain argileux, etc.).

	- Les aires de stationnement devront être éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges du fossé.
---	--

■ Stationnement des vélos

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

Pour les stationnements vélos, la surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m² hors espaces de dégagement.

Section 4.3 : Equipement et réseaux

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

■ Accès

- Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
- L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

■ Voirie

- L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Sous-section 4.3.2 : Desserte par les réseaux

■ Eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.
- A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

■ Eaux usées domestiques :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.
- En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :
 - Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
 - Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
 - Il est conforme au zonage d'assainissement non collectif.
- Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à ce que la construction soit raccordée au réseau dès sa mise en service.

■ Eaux résiduaires des activités

- Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

■ Eaux pluviales :

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

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par infiltration à la parcelle au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée), sauf en cas d'impossibilité technique. L'impact des rejets ou infiltration doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

- En cas d'impossibilité technique avérée pour l'infiltration, ces eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collecteur, conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

	Il est recommandé de : • Récupérer les eaux de ruissellement ; • Limiter les apports d'eaux pluviales à proximité immédiate des constructions et les éloigner des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ; • Prévoir le raccordement au réseau collectif (lorsqu'il existe).
	Il est recommandé de : • Récupérer les eaux de ruissellement ; • Limiter les apports d'eaux pluviales à proximité immédiate des constructions et les éloigner des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ; • Prévoir le raccordement au réseau collectif (lorsqu'il existe) ; • Utiliser des matériaux souples pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées ; • Mettre en place un dispositif spécifique d'isolation des murs et de ventilation adéquate en cas de source de chaleur en sous-sol.

ANNEXES

Annexe 1 – Liste des essences bocagères locales conseillées

ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES

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

ARBRES A UTILISER DAVANTAGE EN ISOLE

- Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
- Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula ou verrucosa</i>)
- Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
- Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
- Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
- Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
- Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
- Néflier	(<i>Mespilus germanica</i>)
- Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
- Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
- Orme résistant	(<i>Ulmus resista</i>)
- Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
- Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)

- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

HAIE ET ARBRES ISOLES MARCESCENTS

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

HAIE ET ARBRES ISOLES PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS

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

HAIE ET ARBRES ISOLES

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

PLANTES GRIMPANTES

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

Annexe 2 : Liste des fruitiers de hautes tiges imposés

POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX

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

POMMES A CIDRE

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

POIRIERS

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

CERISIERS

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

PRUNIERS

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