Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

PADE Ingénierie

Département du Nord
Arrondissement de Cambai

Commune de LES RUES DES VIGNES

PLU approuvé le 23 juillet 2018

Déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU le 18 septembre 2019.

Prescription de la modification n°1: 13 octobre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Maire
Marc Langlais

3.1 Règlement écrit

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL 7
DEFINITIONS 7
RAPPELS ET RECOMMANDATIONS 7
Captage d'eau potable 7
Zonage archéologique 7
Risque d'inondation : 8
Mouvement de terrains : 8
Aléas sismicité 8
Article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme : 8
PATRIMOINE À PROTÉGER 9
ZONE UA 10
I. PREAMBULE 10
VOCATION PRINCIPALE 10
DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS 10
ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 10
ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 10
ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 11
ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX 12
ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 13
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 13
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 14
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 14
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 14
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 15
ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 17
ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS 17
ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 18
ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE 18

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 18
ZONE UE 19
PREAMBULE 19
VOCATION PRINCIPALE 19
ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 19
ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 19
ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 19
ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX 20
ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 21
ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 21
ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 22
ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 22
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 22
ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 22
ARTICLE UE - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 22
ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 23
ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS 23
ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 23
ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE 23
ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 23
ZONE 1AU 24
PREAMBULE 24
VOCATION PRINCIPALE 24
ARTICLE 1AU -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 24
ARTICLE 1AU -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 24
ARTICLE 1AU- 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 25
ARTICLE 1AU - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX 25
ARTICLE 1AU - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 26

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ARTICLE 1AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 26
ARTICLE 1AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 27
ARTICLE 1AU - 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 27
ARTICLE 1AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 27
ARTICLE 1AU - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 27
ARTICLE 1AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 27
ARTICLE 1AU - 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 28
ARTICLE 1AU - 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS 29
ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 31
ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 31
ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 31
ZONE A 32
PREAMBULE 32
I- VOCATION PRINCIPALE 32
II. – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS 32
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 32
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 32
ARTICLE A 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES 34
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 34
ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 35
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 35
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 36
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 37
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 37
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 37
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 38
ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 38

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS 39
ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 39
ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 39
ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 39
ZONE N 40
PREAMBULE 40
VOCATION PRINCIPALE 40
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 40
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 40
ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 42
ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX 42
ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 43
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 44
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 44
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 45
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 45
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 45
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 46
ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 47
ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS 47
ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 48
ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 48
ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 48
Annexe 1 : Les éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre de l'article L151-19 & L151-23 du Code de l'Urbanisme 49
Annexe 2 : Essences végétales recommandées pourles plantations 83
ARBRES CHAMPETRES 83

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ARBUSTES CHAMPETRES....83
ARBUSTES A FEUILLAGE PERSISTANT....84
PLANTES GRIMPANTES....84
ARBRES PREFORMES POUR UNE CONDUITE EN TETARD....84
FRUITIERS....84
Annexe 3 : Glossaire....86

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

DEFINITIONS

La hauteur des constructions se calcule en tout point du terrain naturel avant travaux et aménagements.

La règle de retrait par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent aux voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux emprises publiques.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Captage d'eau potable

La commune est soumise à des prescriptions et réglementations relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable situés sur la commune de Les Rues des Vignes et de la commune de Rumilly, repris sous la forme de périmètres indicés :

1. (pe) périmètre éloigné;
2. (pr) périmètre rapproché;
3. (pi) périmètre immédiat.

La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Annexes Sanitaires ».

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié l'intégralité du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région, selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie…) doit être signalée immédiatement au service compétent en matière d'archéologie, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Risque d'inondation :

La commune est susceptible de comprendre des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 29 décembre 1999 d'un arrêté interministériel de déclaration de catastrophe naturelle. La commune est également concernée par l'aléa remontée de nappes.

Un Plan de Prévention du Risque inondations a été prescrit le 19 juin 2001 sur l'arrondissement de Cambrai.

Mouvement de terrains :

La commune des Rues des Vignes est concernée par des zones de risque d'effondrement de cavités souterraines. LES RUES DES VIGNES a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 15 mars 1977 de protection contre les effondrements de carrières souterraines et les sapes de guerre. Ainsi, la commune est recensée par le Dossier Départemental des Risques Majeurs. Un Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain a été prescrit le 19 juin 2001 sur l'arrondissement de Cambrai.

Aléas sismicité

Toute la commune est concernée par un aléa modéré : zone 3.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 644, les constructions exposées au bruit des voies de 3ème catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme :

Une partie de la commune est soumise à l'article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995, dite "Loi Barnier", relative au renforcement de la protection de l'environnement, créant l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, est classée la RD 644, pour laquelle un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie est applicable, à défaut de justifications et motivations au regard de la qualité des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux adaptations, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

PATRIMOINE À PROTÉGER

La commune comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titrede l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils visent à restituer une des composantes d'origine de l'élément., tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 de la zone où est présent l'élément de patrimoine, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoinebâti à protège

L'arrachage ou la destruction d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres d'un bosquet ou d'unarbre préservé en vertu de l'article L 151-23 Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément préservé ».

Les élagages d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie des éléments repérés.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13 de la zone où est présent l'élément de patrimoine, l'abattage définitif d'un végétal qui présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes ou s'il ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de l'alignement. L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ZONE UA

I. PREAMBULE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte. Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, decommerces, de services, de bureaux, d'activités artisanales non nuisantes et d'équipements publics.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comporte un secteur indicé (h) prenant en compte les secteurs soumis au risque d'inondation ou de remontée de nappe.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

- La création de bâtiments et installations liées à des activités industrielles.
- La création de constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière si d'autres constructions de la même destination ne sont pas déjà présentes sur l'unité foncière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchetscomme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- La création de terrains de camping, de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de troismois consécutifs ou non.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat.

En sus sont interdits dans le secteur indicé UA(h) :

- Les sous-sols et les caves
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-aprèset des interdictions énumérées à l'article UA 1 :

La transformation, la création et l'extension des bâtiments agricoles sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altérationdes eaux, parasites) ;
- que l'extension se fasse à l'intérieur des sites d'exploitation existants ou sur des parcellesattenantes.

La création et l'extension de bâtiments à destination d'artisanat, de commerce et de bureaux, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ; conformément à la réglementation en vigueur.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, décharges et autres installations techniques à condition d'être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques et d'être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

Les annexes aux constructions principales, hors constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, si leur emprise au sol ne dépasse pas 40m² et si leur hauteur maximale est de 4m au point le plus haut.

En outre, les constructions et installations autorisées ne sont admises, dans le secteur indicé UA(h),que sous réserve que :

Ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (rehausse des lignes d'eau), ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès nécessaires aux constructions et installations doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile sans pouvoir avoir une largeur inférieure à 3,5m.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises au gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …).

Les voies nouvelles ne pourront avoir une largeur inférieure à 6m (emprise).

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

ASSAINISSEMENT

a) eaux usées domestiques

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

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit

b) eaux résiduaires des activités :

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

Les effluents agricoles (purin, lisier…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'assainissement public.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulementsdes eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues.

Si l'infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction) sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement directet sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Le recul est mesuré à partir des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher devront être implantés soit en limite d'emprise, soit avec un recul minimum de 1 m.

Les autres constructions principales et leurs extensions devront s'implanter à moins de 50 mètres des voies et emprises publiques.

Les annexes pourront s'implanter soit :

- en limite des voies et emprises publiques,
- en retrait d'au moins 3m,
- dans le prolongement de la construction principale.

Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies, ce recul ne s'applique que par rapport àla voie desservant l'unité foncière.

Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre des articles L 151-19 du Code de l'urbanisme :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètres.

Les constructions et installations doivent soit :

- S'implanter en limite séparative,
- Être éloignées des limites séparatives de telle manière quela distance horizontale du point le plus proche du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre des articles L 151-19 du Code de l'urbanisme :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et de leurs annexes est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière inscrite en zone UA.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur indicé UA(h) :

L'emprise maximale au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 20 % de la superficie du terrain. Si la limite de 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m^2 d'extension et 10 m^2 de sécurité.

Les bâtiments à usage d'activité économique ou de service ne pourront accroître leur emprise ausol, mesurée à la date d'approbation du PLU, de plus de 30%.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit habitable sur rez-de-chaussée quand il s'agit de constructions comportant des toitures terrasses (R+1) ou plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée dans les autres cas (R+1+ un seul niveau de combles aménageables).

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

La hauteur des constructions principales, en dehors des constructions agricoles, mesurée en tout point du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Dans le cas d'un terrain en contrebas par rapport à la route, la côte de seuil maximum ne pourra pas dépasser 0,60 m par rapport à l'axe de la voirie au droit de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache, quand celle-ci excède les hauteurs autorisées ci-dessus.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antenne.

En sus dans le secteur UA(h):

Le seuil du rez-de-chaussée de toute construction devra se situer à au moins 0,50 m de tout point de l'axe de la route qui dessert la construction.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19du Code de l'urbanisme

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), …
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris… réalisés avec des matériaux de fortune.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Aspect des constructions à usage d'habitation

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b) Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue devront être en harmonie avec les clôtures et constructions avoisinantes et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,10 m. Elles seront composées :

- Soit d'un mur plein d'aspect vernaculaire
- Soit d'un mur bahut de 0,80m de haut maximum pouvant être surmontée d'un dispositif à claire voie (ex : grille, grillage …) et doublée d'une haie d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives devront avoir un hauteur maximum de 2,10m. Elles devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans les secteurs d'aléas ruissellement (cf. annexe au PLU). Il est recommandé d'implanter une haie d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ou d'une grille.

c) Électricité, téléphone, télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

les modifications et/ou suppressions :

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

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement automobile par logement sur la parcelle et au moins 3 places à partir de 120 m² de surface de plancher.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- d'augmenter le nombre de logement (par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,

Il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant,
- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services et les visiteurs.

En sus, dans le secteur indicé UA(h) :

Les nouvelles aires de stationnement ou l'aménagement de nouvelles aires de stationnement ne sont autorisés qu'à condition d'être perméables.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

À l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Pour les constructions ne comportant pas de rez-de-chaussée à usage d'activités de commerce ou artisanales et n'étant pas implantées à l'angle de deux voies, 40 % au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ZONE UE

PREAMBULE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique à vocation d'activités économiques lourdes.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UE 1 :

- Les bâtiments à destinations de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et les aires de stationnement à condition d'être liés aux entreprises autorisées dans la zone et à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de l'établissements existant implantés dans la zone.
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à l'activité existante.
- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les clôtures si elles répondent aux règles de l'article 11.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

ACCES

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

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises au gestionnaire de la voirie.

VOIRIE

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

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment poids lourds et véhicules de secours, de faire aisément demi-tour.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

a) eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usée doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, 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 le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol.

b) eaux résiduaires industrielles

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique.

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

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Les eaux résiduaires industrielles devront être traitées, évacuées et/ou éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

c) eaux pluviales

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

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Le recul est mesuré à partir des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

La façade à rue des constructions principales devra observer un recul minimum de 12 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

La façade à rue des constructions principales devra observer un recul minimum de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

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

Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur du point le plus proche du bâtiment de la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les dépôts et installations doivent être implantés avec un recul de 10 mètres minimum des limites de la zone UA.

La construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit habitable sur rez-de-chaussée quand il s'agit de constructions comportant des toitures terrasses (R+1) ou plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée dans les autres cas (R+1+ un seul niveau de combles aménageables).

ARTICLE UE - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures et constructions avoisinantes et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,10 m.

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

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies publiques pour les véhicules de livraison, de transports, de services, du personnel et des visiteurs, ainsi que pour les véhicules deux roues motorisés ou non.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts doivent couvrir au minimum 5% de la surface des terrains destinés à recevoir des constructions et installations liées à l'activité industrielle.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ZONE 1AU

PREAMBULE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation mixte, correctement équipée à sa périphérie, réservée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, aux activités non nuisantes et aux équipements publics.

L'ensemble de la zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

ARTICLE 1AU -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

- La création de bâtiments et installations liées à des activités industrielles. La création ou l'extension de bâtiments agricoles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat.

ARTICLE 1AU -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans la mesure où la zone 1AU fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et de respecter le règlement.

Sont admises dans toute la zone les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1AU 1 :

Les établissements à destination d'artisanat, de commerce et de bureau comportant ou non des installations classées 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.

Les annexes aux constructions principales, hors constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, si leur emprise au sol ne dépasse pas 40m² et si leur hauteur maximale est de 4m au point le plus haut.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, décharges et autres installations techniques à condition d'être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques et d'être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

ARTICLE 1AU- 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès nécessaires aux constructions et installations doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile sans pouvoir avoir une largeur inférieure à 3,5m.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises au gestionnaire de la voirie.

VOIRIE

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

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …).

Les voies nouvelles ne pourront avoir une largeur inférieure à 7,5m (emprise).

ARTICLE 1AU - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable et un branchement électrique, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

a) eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

b) eaux pluviales

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

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est mesuré à partir des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

La façade à rue des autres constructions principales devra soit s'implanter à l'alignement soit observer un recul d'au moins 5 mètres comptés à partir de la limite d'emprise publique, et des voies publiques existantes, à créer ou à modifier.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Les annexes pourront s'implanter en limite des voies publiques et emprises publiques ou en retrait d'au moins 3m.

Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies, ce recul ne s'applique que par rapport à la voie desservant l'unité foncière.

ARTICLE 1AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent soit :

- S'implanter en limite séparative,
- Être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale du point le plus proche du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE 1AU - 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et de leurs annexes est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière classée en 1AU.

Cette disposition ne s'applique ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AU - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit habitable sur rez-de-chaussée quand il s'agit de constructions comportant des toitures terrasses (R+1) ou plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée dans les autres cas (R+1+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions principales, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 m au point le plus haut.

ARTICLE 1AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), …
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des matériaux de fortune.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b) Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue devront être en harmonie avec les clôtures et constructions avoisinantes et ne pourront avoir une hauteur supérieur à 2,10m.

Elles seront composées :

1. Soit d'un mur plein d'aspect vernaculaire ;
2. Soit d'un mur bahut de 0,80m de haut maximum pouvant être surmontée d'un dispositif à claire voie (ex : grille, grillage...) et pouvant être doublée d'une haie d'essences locales ;
3. Soit d'une grille ou d'un grillage à maille rigide pouvant être doublé d'une haie.

Les clôtures sur limites séparatives devront avoir un hauteur maximum de 2,10m. Elles devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans les secteurs d'aléas ruissellement (cf. annexe au PLU). Il est recommandé d'implanter une haie d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ou d'une grille.

c) Électricité, téléphone, télécommunications

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE 1AU - 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement automobile par logement sur la parcelle et au moins 3 places à partir de 120 m² de surface de plancher.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage d'activité sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE 1AU - 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

À l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 40 % au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Pour les autres constructions, ce pourcentage est ramené à 20 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Ainsi chaque parcelle à usage d'habitation devra assurer un coefficient de biotope égal à 0.4.

Ce coefficient de biotope est égal au ratio entre la somme des surfaces éco-aménageables et la surface totale du secteur ou de la parcelle.

Il se pondère selon un coefficient de valeur écologique qui s'applique à chaque type de surfaces éco-aménageables.

Au minimum 50% de ces espaces verts devront être de pleine terre et pourront comprendre des plantations.

À l'occasion du dépôt du permis de construire ou du permis d'aménager, le pétitionnaire devra démontrer par une notice explicative la prise en compte du coefficient de biotope.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables	Description
0	Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (ex : béton, bitume, dallage avec couche de mortier)
0.3	Surfaces semi-perméables	Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation (ex : clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
0.5	Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau,infiltration d'eau de pluie, avec végétation (ex : dallage bois)
0.5	Espaces verts sur dalle	Espaces verts avec une de terre épaisseurvégétale inférieure à 80 centimètres
1	Espaces verts de pleine terre	Continuité de la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
1.1	Aménagement à haute qualité environnementale	Aménagements axés sur le développement de la faune et de la flore par la plantation d'essences locales (ex : noues et bassins infiltrantensemencés et plantés, gestion différenciée et fauches tardives, bandes bocagères d'essences locales ayant rôle d'abri et de garde-manger pour la faune locale et le déplacement des espèces, …)
0.5	Murs de et de clôtures soutènements verts	Tous les murs et parois de clôture, de séparationou encore de soutènement végétalisés
0.5	Façades vertes	Végétalisation des parties pleines des murs
0.5	Toitures vertes extensives	Végétalisation des toitures avec des végétaux à enracinementsuperficiel (mousses, sedums, herbacées)
0.7	Toitures vertes intensives etjardins sur toits plats	Végétalisation des toitures avec des végétaux à enracinement profond (herbacées, arbustes,arbres)

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'aménageur de la zone devra implanter, en souterrain, l'infrastructure (câbles ou fourreaux) nécessaire au bon raccordement en termes de communication numérique et électronique de chaque construction.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée dont la vocation exclusivement est de permettre la valorisation agricole des richesses du sol.

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

La zone comprend des constructions non agricoles ainsi que des activités économiques et touristiques existantes prises en compte dans le présent règlement.

II. – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur Ae prenant en compte les activités économiques existantes.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article A 2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutif ou pas,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (comme pneus vieux chiffons, ordures…).
- Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site dans toute la zone A :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations, y compris d'élevage, quand ceux-ci sont 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.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention …), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont compatibles avec le caractère agricole de la zone.

Les clôtures si elles répondent aux règles de l'article 11.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La construction et l'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, ateliers de transformation, points de vente) et à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Le changement de destination, dans la limite du bâti existant, de bâtiments repérés au document graphique du règlement, au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être compatible avec l'environnement, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et que la nouvelle destination soit :

- à destination d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà existant ;
- à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits, conformément à la réglementation en vigueur.

A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à destination d'habitation existantes dans la zone, conformément à l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme et dans la mesure où la surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la construction à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et que la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m² (habitation existantes + extension ou aménagement).

Les annexes et dépendances, en dehors de celles liées aux constructions à destination d'exploitation agricole (abris de jardin, remises…) si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 20m2. Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation et à condition qu'elles se situent à moins de 30 m de l'habitation. Une seule annexe ou dépendance est autorisée sur une même unité foncière, y compris celle déjà existante.

<u>Dans le secteur Ae sont autorisés en outre :</u>

Les extensions liées aux établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et .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.

Les nouvelles constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du volume bâti existant à la date d'approbation du PLU.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

En outre dans toute la zone A

Les constructions, installations et dépôts de toute nature sont autorisés à condition d'être implantées avec un recul minimum de 15 m des zones urbaines mixtes ou des parcelles contiguës supportant une habitation lorsque celle-ci n'est pas liée à une exploitation agricole. Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, ce recul est abaissé à 10 m.

ARTICLE A 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès doivent être soumises au gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

ASSAINISSEMENT

a) eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, 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 le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

b) eaux résiduaires des activités :

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

Les effluents agricoles (purin, lisier…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'assainissement public.

c) eaux pluviales

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues.

Si l'infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction) sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le recul est mesuré à partir des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

Dans les secteurs situés en dehors de l'agglomération le long des routes départementales Les constructions et des installations devront respecter les marges de recul suivantes :

- 25m par rapport à l'axe des routes de première catégorie,
- 15m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
- 6m par rapport à l'alignement des routes de troisième et quatrième catégories,
- 75m par rapport à l'axe des routes à grande circulation, aux entrées de ville, en respect de la loi Barnier du 2 février 1995.

Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m2 de surface de plancher devront être implantés soit en limite d'emprise soit avec un recul de 1 m.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre des articles L 151-19et L 151-23 du Code de l'urbanisme

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservés situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés

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

Dans toute la zone, sous condition des règles particulières propres au secteur Ae :

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale du point le plus proche du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m2 pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m2 de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 4 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Règles particulières au secteur Ae :

La construction en limite séparative n'est autorisée qu'à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservé situé en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors du secteur Ae et des dispositions de l'article 2, il n'est pas fixé de règle.

En Ae, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A (à l'exception du secteur Ae)

a) Constructions agricoles ou liées à l'agriculture :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R + un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

b) Constructions repérées au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 m au faîtage

Dans le secteur Ae :

La hauteur des constructions à usage agricole, d'activité économique ou équestre, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions, hors mention en article 2, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 m au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antennes.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

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

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

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires seront obligatoirement enterrées.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), …
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris… réalisés avec des matériaux de fortune.

Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures et constructions avoisinantes et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,10 m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19du Code de l'urbanisme

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à préserver en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur une haie bocagère, un alignement d'arbres ou un arbre isolé doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé …).

Tout élément d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée par un arbre de la même essence végétale.

Les « haies bocagères » protégées en vertu de l'art. L 151-23 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Réorganisation parcellaire ou création d'une construction nécessitant l'arrachage d'une partie de « haie bocagère » sous réserve de la plantation, sur une superficie équivalente, d'un même nombre de sujet de même essence.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ZONE N

PREAMBULE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones naturelles reprise au titre de la ZNIEFF de type 1 n°131 ainsi que du site inscrit n°59SI25 « Haute Vallée de l'Escaut et Abbaye de Vaucelles ».

Cette zone comprend quatre secteurs :

- le secteur Np, zone naturelle de protection stricte des espaces sensibles ;
- le secteur Nl destiné à mettre en valeur l'Abbaye de Vaucelles et ses abords ;
- le secteur Nd correspondant aux sites des anciennes décharges ;
- le secteur Ne prenant en compte les activités économiques existantes.

Le secteur N permet la protection des espaces ruraux en la conciliant avec les travaux de confortement des constructions existantes.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article N 2, y compris :

- Les éoliennes,
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (comme par exemple pneus, vieux chiffons, ordures).
- Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat.

En sus, dans le secteur Nd :

Tout affouillement des sols.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site et sousréserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article N 1 :

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont compatibles avec le caractère naturel de la zone ou si ces dernières permettent une mise ne valeur du site.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures si elles répondent aux règles de l'article 11.
- Les annexes aux constructions principales si leur emprise au sol ne dépasse pas 20m² et si leur hauteur maximale est de 4 m au point le plus haut.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Dans toute la zone à l'exception du secteur Nd :

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,…), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou les affouillements et exhaussements des sols en cas de création, d'aménagement et de mise en valeur de zones humides ou de mares liées aux ruisseaux sous réserve de respecter et de ne pas porter atteinte au milieu naturel.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs Np, Nd et Nl :

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

L'extension de bâtiments et installations liés aux activités agricole ou forestière à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la mesure où la surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la construction à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et que la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m² (habitation existantes + extension ou aménagement).

Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises…) si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 20m2. Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation et à condition qu'elles se situent à moins de 30 m de l'habitation. Une seule annexe ou dépendance est autorisée sur une même unité foncière, y compris celle déjà existante.

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage, au titre de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme dans la limite du volume bâti existant, à condition d'être compatible avec l'environnement et que la nouvelle destination soit :

- à destination d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà bâtie ;
- à destination d'hébergement hôtelier, d'activité artisanale et de commerce dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Dans le secteur Ne sont autorisés en outre

Les extensions liées aux établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et .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

Les nouvelles constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du volume bâti existant à la date d'approbation du PLU.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Dans le secteur Nl sont autorisés en outre :

Les constructions à destinations d'hébergement hôtelier, de commerce et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si ces dernières permettent une mise ne valeur du site.

Les constructions, installations et extensions liées au siège d'exploitation existant dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions et installations autorisées et leurs annexes.

La restauration et la reconstruction d'un bâtiment lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 12 m2 de surface de plancher à condition d'être liés à des habitations existantes.

Dans le secteur Np sont autorisés en outre :

La création et l'extension de constructions et installations liées au fonctionnement de la voie d'eau et du captage d'eau potable.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès doivent être soumises au gestionnaire de la voirie.

VOIRIE

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

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

ASSAINISSEMENT

a) eaux usées domestiques

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

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, 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 le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

b) eaux résiduaires des activités :

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

Les effluents agricoles (purin, lisier…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'assainissement public.

c) eaux pluviales

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues.

Si l'infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction) sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

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

Le recul est mesuré à partir des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

Dans les secteurs situés en dehors de l'agglomération le long des routes départementales Les constructions et des installations devront respecter es marges de recul suivantes :

- 25m par rapport à l'axe des routes de première catégorie,
- 15m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
- 6m par rapport à l'alignement des routes de troisième et quatrième catégories,
- 75m par rapport à l'axe des routes à grande circulation, aux entrées de ville, en respect de la loi Barnier du 2 février 1995.

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

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m2 de surface de plancher devront être implantés soit en limite d'emprise soit avec un recul de 1 m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre des articles L 151-19et L 151-23 du Code de l'urbanisme

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres d'un bosquet ou d'un arbre protégés situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés

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

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale du point le plus proche du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m2 pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m2 de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres d'un bosquet ou d'un arbre préservé situé en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EN dehors des secteurs Nd, Ne et Nl et des mentions en article 2, il n'est pas fixé de règles.

Dans le secteur Ne et Nl ;

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Nd ;

L'emprise au sol des constructions sera nulle sur la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et Np (à l'exception du secteur Ne et Nl)

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R + un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 m. au faîtage.

Dans le secteur Ne et Nl :

La hauteur des constructions à usage agricole, d'activité économique ou équestre, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m au faîtage.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 m au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antennes.

Les extensions des constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R + un seul niveau de combles aménageables ou R + 1).

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au point le plus élevé.

Constructions repérées au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 m au faîtage.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), …
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris … réalisés avec des matériaux de fortune.

Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures et constructions avoisinantes et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,10 m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19du Code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

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

Dispositions particulières à l'élément de patrimoine « chemin pavé » à protéger

Le pavage des chemins à protéger doit être remis en état, maintenu ou remplacé par un matériau de forme et de dimension similaire à ceux du pavage d'origine.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone en particulier :

- le choix des essences conformes à la végétation locale
- les plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

Espaces boisés classés

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement 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. À part des dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit d'une autorisation de défrichement au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier. L'imperméabilisation au droit des masses boisées recensées est interdite. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de la même famille.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à préserver en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur une « haie bocagère » doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé …).

Tout élément d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres d'un bosquet ou d'un arbre préservé abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée par un arbre de la même essence végétale.

Les « haies bocagères » protégées en vertu de l'art. L 151-23 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Réorganisation parcellaire ou création d'une construction nécessitant l'arrachage d'une partie de « haie bocagère » sous réserve de la plantation, sur une superficie équivalente, d'un même nombre de sujet de même essence.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Annexe 1 : Les éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre de l'article L151-19 & L151-23 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-19 & L151-23 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

À ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à aux zones concernées, certains éléments paysagers ou patrimoniaux remarquables, disposant d'une identification spécifique, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur particulières traduites dans différents articles du règlement.

Le PLU fait apparaître ces éléments identifiés sur le plan de zonage et les fiches ci-dessous détaillent leurs caractéristiques, justifiant leur classement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 01

Nom : Porche de la Ferme de VINCHY

Localisation : N°280A Rue de VINCHY

Argumentaire : Porche de l'ancienne ferme de l'abbaye de Saint-Aubert de Cambrai (un des principaux propriétaires fonciers de la paroisse avant la Révolution Française) qui nommait les curés de la paroisse et recueillait la dîme.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 02

Nom : ancien Bâtiment du corps de la Ferme de VINCHY

Localisation : N°280A Rue de VINCHY + Chemin de Halage

Argumentaire : Mur en pierres blanches le long du chemin de halage. Cette dépendance de l'ancienne ferme de Vinchy apparaît sur le plan cadastral napoléonien de Crèvecoeur de 1824.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 03

Nom : 2 Bâtiments techniques VNF (surveillance des Écluses)

Localisation : Écluse de VINCHY (3A) et Écluse du TORDOIR (3B)

Argumentaire : Patrimoine fluvial / Bâtiments le long du chemin de halage. Il s'agit des cabines éclusières du canal de Saint-Quentin sur le territoire de la commune.

Cabine n°3A

Cabine n°3B

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 04

Nom : 4 Maisons d'Éclusiers

Localisation : Écluses de VINCHY et du TORDOIR

Argumentaire : Patrimoine fluvial le long du chemin de halage. Il s'agit de maisons éclusières du canal de Saint-Quentin , 3 datant des années 1920 et une de première génération datant probablement de 1810 (construction du canal de Saint-Quentin), avec des inscriptions kilométriques anciennes sur la façade.

Maison 4A Écluse de VINCHY

Maison de première génération datant probablement de 1810 (construction du canal de Saint-Quentin), avec des inscriptions kilométriques anciennes sur la façade.

Maison 4B Ecluse de VINCHY

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Maison 4C Écluse du TORDOIR

Maison 4D Écluse du TORDOIR

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 05

Nom : Pignons et murs en pierre

Localisation : 71 Rue Basse

Argumentaire : Architecture et pierres blanches. Cette maison ouvrière caractéristique du début du XIXème siècle est ornée de motifs alliant la brique et la pierre (motif de « l'arbre de vie »)

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 06

Nom : Pignons et murs en pierre

Localisation : 532 Rue Basse

Argumentaire : Architecture et pierres blanches

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 07

Nom : Pignons et murs en pierre

Localisation : Parcelle 863 Rue Basse + Maison 632 Rue Basse

Argumentaire : Architecture et pierres blanches. Ce mur alliant pierre blanches et briques illustre la réutilisation des matériaux d'avant-guerre lors de la reconstruction des années 1920.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 08

Nom : Pignons et murs en pierre

Localisation : 1046 Rue Haute

Argumentaire : Architecture et pierres blanches. Ce pignon avec un soubassement en pierre surmonté de briques est caractéristique de l'architecture des maisons ouvrières rurales du XIXème siècle

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 09

Nom : Pignons et murs en pierre

Localisation : 953 Rue Haute

Argumentaire : Architecture et pierres blanches / Ancien commerce. Maison de maître à l'origine, cette demeure fut convertie en économat (à la veille de la Première guerre, en coopérative d'alimentation jusqu'aux années 1970 et en café jusqu'aux années 2000).

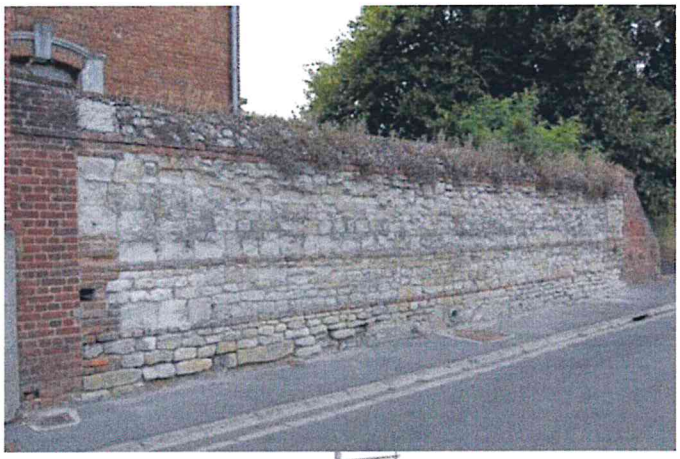
Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 10

Nom : Maison de Maître et mur en pierre

Localisation :777 Rue Haute et parcelle 320

Argumentaire : Architecture et pierres blanches : Mur antérieur à la Première Guerre entourant une maison de maître de la Belle Époque.



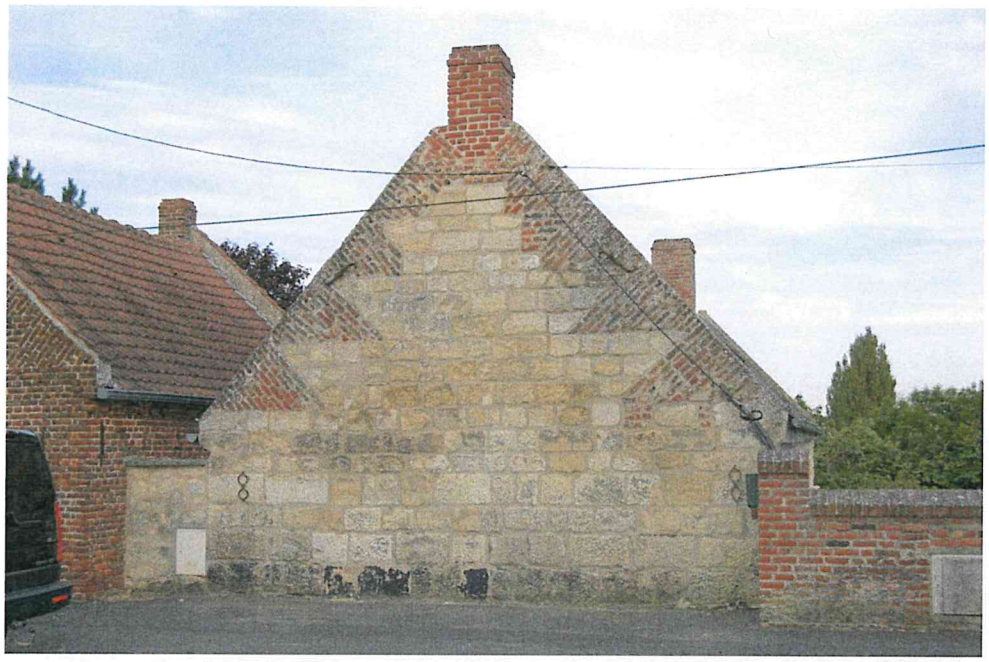
Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 11

Nom : Pignons et murs en pierre

Localisation :314 Rue Haute

Argumentaire : Architecture et pierres blanches. Maison avec motif de l'arbre de vie (face à la rue) et longère, par derrière.



Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 12

Nom : Pignons et murs en pierre

Localisation :255 Rue Haute

Argumentaire : Architecture et pierres blanches Maison ouvrière du XIXème siècle avec motif de l'arbre de vie (pierre/briques).

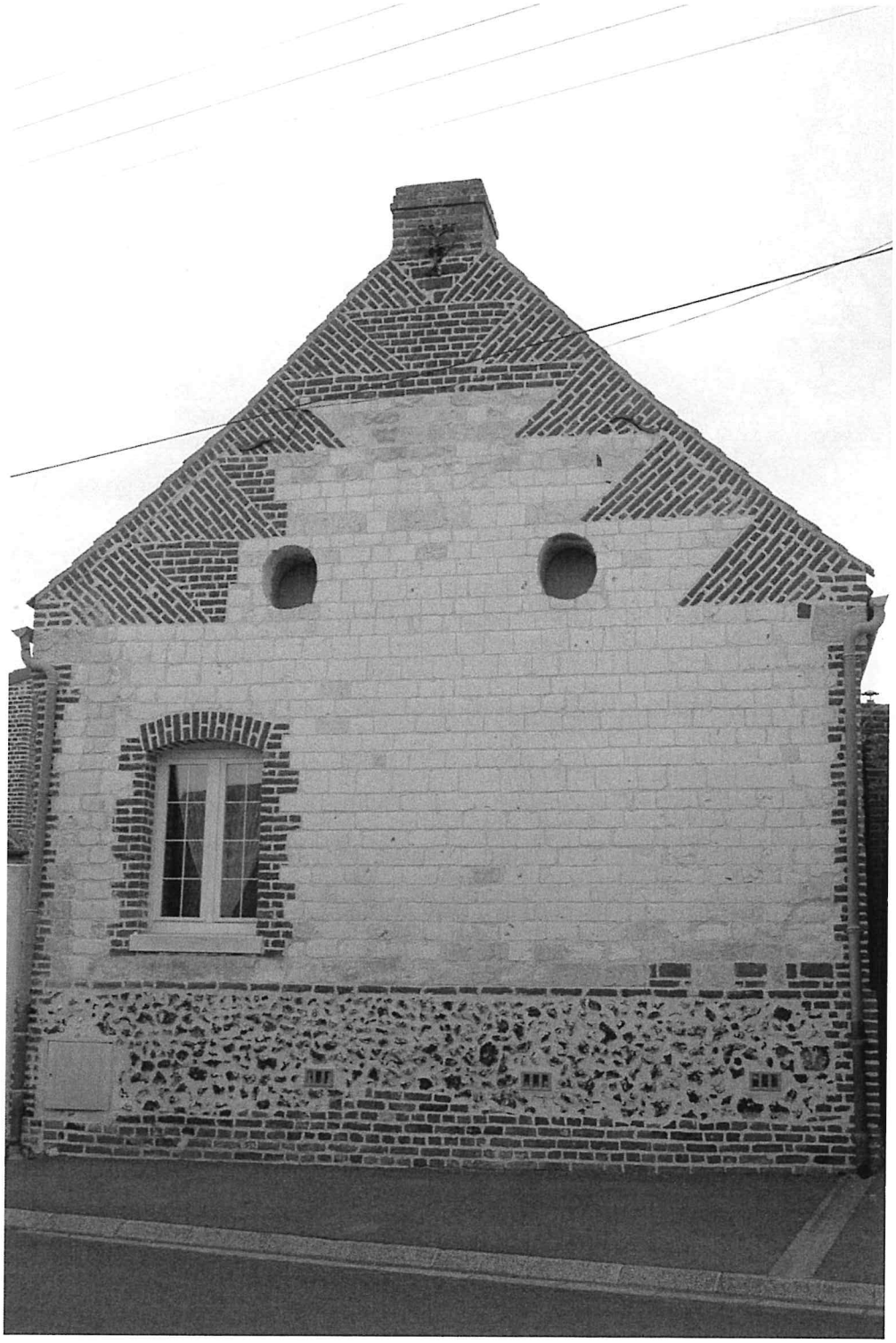
Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 13

Nom : Pignons et murs en pierre

Localisation :209 Rue Haute

Argumentaire : Architecture et pierres blanches + Bas de pignon en silex. Maison ouvrière du XIXème siècle avec motif de l'arbre de vie (pierre/briques).



Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 14

Nom : Pignons et murs en pierre

Localisation :189 Rue Haute

Argumentaire : Architecture et pierres blanches. Maison ouvrière du XIXème siècle avec motif de l'arbre de vie (pierre/briques).

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 15

Nom : Porche et Maison de la ferme

Localisation :61 Rue Haute

Argumentaire : Architecture et pierres blanches. Pignon de ferme dont les parties basses datent très probablement du XVIIIème siècle. Cette ferme qui était une des plus importantes de la section de Les Rues des Vignes au XIXème siècle accueillit aussi des bâtiments de brasserie.

Notons les nombreux « chasse-roues » toujours visibles sur le mur faisant face à la chaussée.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 16

Nom : Pilastres du portail

Localisation : 25 Rue Haute

Argumentaire : Architecture et pierres blanches. Entrée d'une ancienne ferme importante de la commune aujourd'hui disparue. Notons les anneaux métalliques pour attacher les chevaux.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 17

Nom : Château de REVELON

Localisation : REVELON

Argumentaire : Architecture historique. Cette maison bourgeoise de la reconstruction des années 1920 prend place sur le site d'un château connu dès le XIIème siècle qui appartenait à l'origine à des puînés de la puissante maison d'Oisy- Crèvecoeur. Des dépendances du château de Revelon accueillirent une des premières traces de sucrerie du Cambrésis dans les années 1830.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 18

Nom : TOUR

Localisation : REVELON

Argumentaire : Architecture historique. Vestige du mur d'enceinte du château de Revelon qui fut refait par son propriétaire FREMICCOURT en 1839. Si l'on en croit les photos d'avant-guerre, cette tourelle était surmontée d'une poivrière recouverte en ardoises avec un pic à son sommet.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 19

Nom : Pignons et murs en pierre / Ferme DELEAU

Localisation : VAUCELLES

Argumentaire : Architecture et pierres blanches. Cette ferme tire probablement ses soubassements en pierre de l'abbaye de Vaucelles voisine.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 20

Nom : Maison avec murs en pierre

Localisation : VAUCELLES

Argumentaire : Architecture et pierres blanches. Longère du XIXème siècle dont les pierres proviennent probablement de l'ancienne abbaye de Vaucelles. Elle avoisinait l'Escaut, la pêcherie et les étangs des moines cisterciens de Vaucelles.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 21

Nom : PONT en pierre du XIIème. Ce pont dit du XIIème siècle (très probablement du XIXème siècle ?) remplace très probablement de nombreux autres ponts qui se sont succédés sur le lit de l'Escaut depuis le XIIème siècle.

Localisation : VAUCELLES

Argumentaire : Architecture et pierres blanches

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 22

Nom : Alignement de maisons ouvrières des années 1920. Ces maisons étaient occupées par les ouvriers de la ferme de Vaucelles.

Localisation: VAUCELLES

Argumentaire: Architecture

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

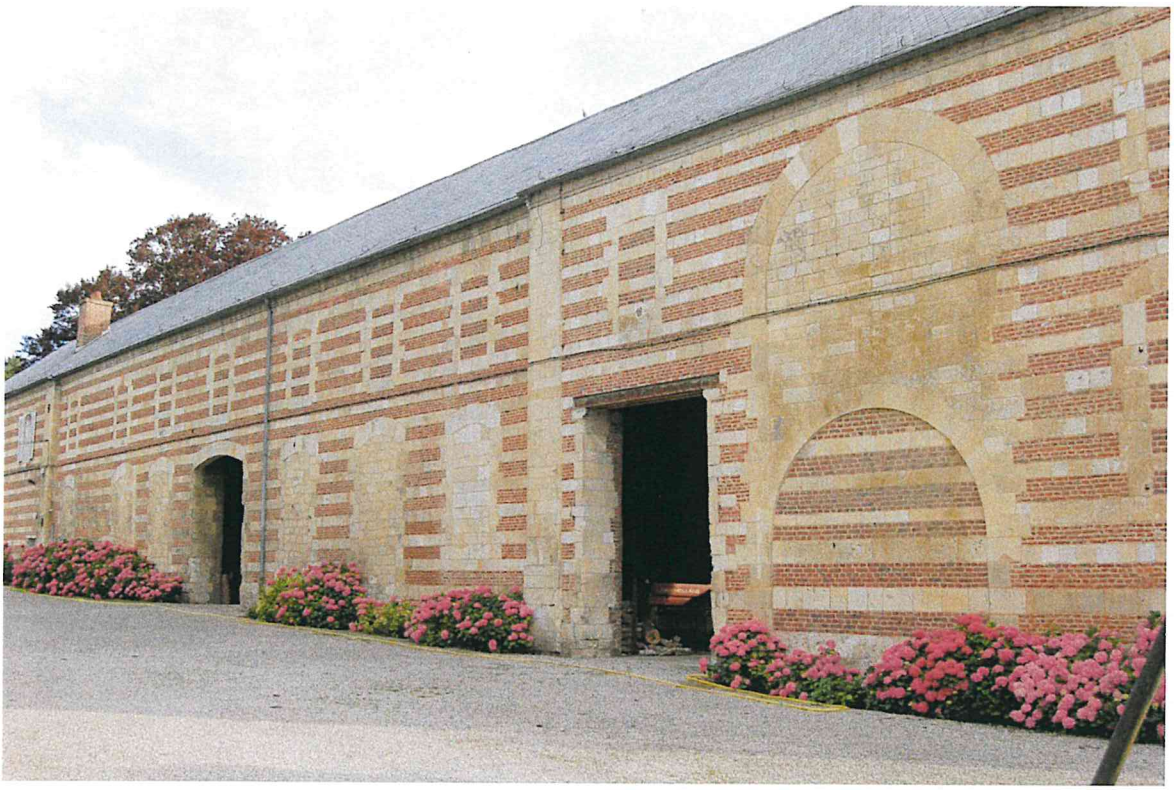
Type : PATRIMOINE BATI N° : 23

Nom : Corps de Ferme de l'Abbaye et dépendances. Ces bâtiments d'architecture classique du XVIIIème siècle (qui ont remplacé des bâtiments d'architecture gothique) font face à la « cour CLIN » dont le nom rappelle celui qui acheta la ferme de l'abbaye de Vaucelles, dans le cadre de la vente des Biens Nationaux durant la Révolution Française.

Localisation: VAUCELLES

Argumentaire: Architecture

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE



Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 24

Nom : Source de la Ferme de l'Abbaye. Abreuvoir de la ferme de l'abbaye de Vaucelles qui tirait son eau de « la Source Saint-Bernard » se situant derrière la ferme.

Localisation : VAUCELLES

Argumentaire : Architecture

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PATRIMOINE BATI N° : 25

Localisation : 851 rue Haute

Argumentaire : Maison caractéristique de la reconstruction après la Première Guerre mondiale. Œil de bœuf, éléments en mosaïque…

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : Patrimoine vicinal N°26

Localisation : Rue pavée qui mène à LESDAIN

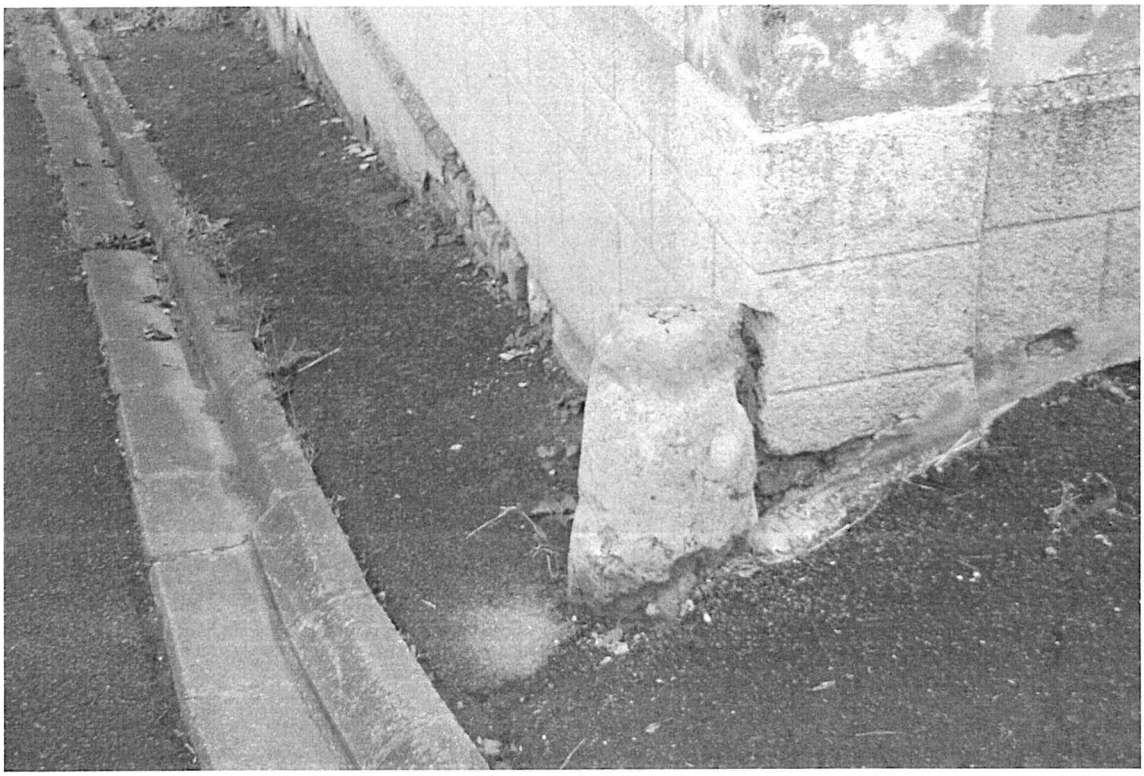
Argumentaire : Rue pavée

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : Petit patrimoine N°27

Localisation : A l'angle de la Rue (Ruelle) de Vinchy et de la rue Haute.

Argumentaire : Chasse-roues (visible au sommet de chacune des ruelles de la commune).

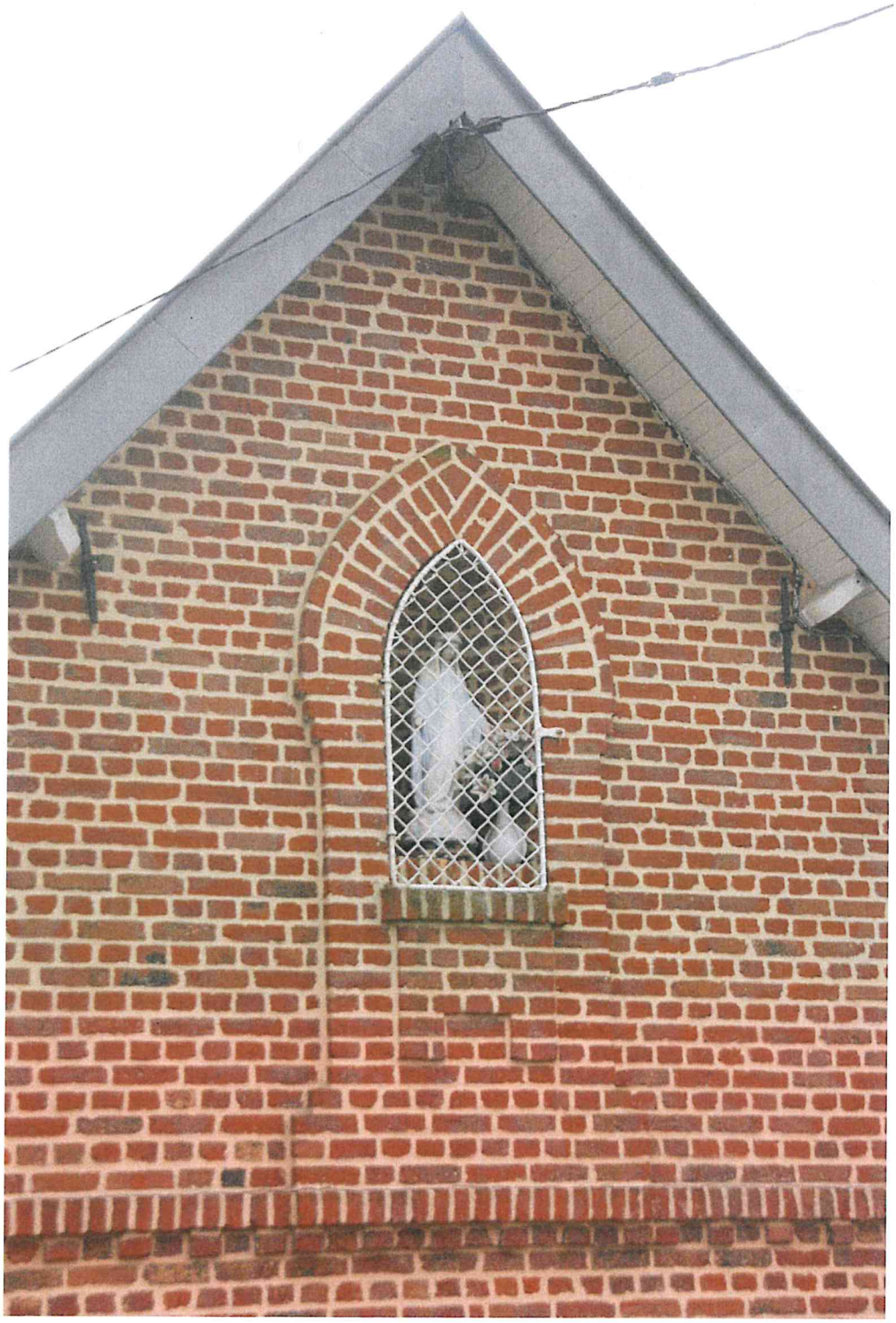


Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : Petit patrimoine N°28

Localisation : 206 rue Haute

Argumentaire : Petit oratoire grillagé dédié à la Vierge Marie qui servit autrefois de reposoir lors des processions et intégré dans la partie haute du mur d'une ferme face à la rue.

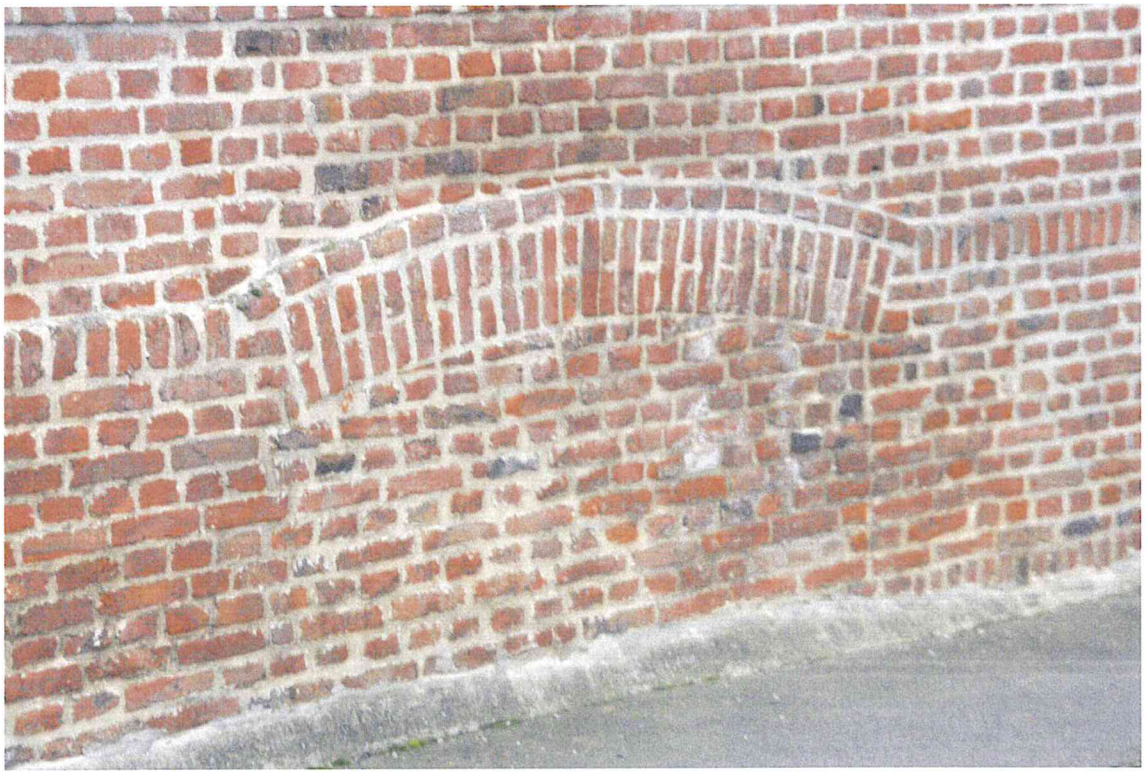


Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Type : PETIT PATRIMOINE N° : 29

Localisation : 667 rue Haute

Argumentaire : Vestiges d'une blocure (ou bahotte) de maison de tisserand du XIXème siècle, arc de décharge qu'on peut voir au bas du pignon de la maison La blocure était autrefois équipée à l'extérieur d'un volet permettant de fermer l'accès à la cave. Ce soupirail donnait à la fois l'air et la lumière dans les caves des mulquiniers du Cambrésis.



Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Annexe 2 : Essences végétales recommandées pour les plantations

ARBRES CHAMPETRES

- **Aulne glutineux** *Alnus glutinosa*
- **Bouleau verruqueux** *Betula pendula*
- **Charme** *Carpinus betulus*
- **Chêne pédonculé** *Quercus robur*
- **Chêne sessile** *Quercus petraea*
- **Érable champêtre** *Acer campestris*
- **Érable sycomore** *Acer pseudoplatanus*
- **Frêne commun** *Fraxinus excelsior*
- **Hêtre** *Fagus sylvatica*
- **Merisier** *Prunus avium*
- **Noyer commun** *Juglans regia*
- **Peuplier grisard** *Populus canescens*
- **Peuplier tremble** *Populus tremula*
- **Robinier faux acacia** *Robinia pseudoacacia*
- **Saule blanc** *Salix alba*
- **Tilleul à petites feuilles** *Tilia cordata*
- **Tilleul à grandes feuilles** *Tilia platyphyllos*

ARBUSTES CHAMPETRES

- **Argousier** *Hippophae rhamnoïdes*
- **Bourdaine** *Frangula alnus*
- **Cornouiller sanguin** *Cornus sanguinea*
- **Églantier** *Rosa canina*
- **Eleagnus** *Eleagnus angustifolia*
- **Fusain d'Europe** *Evonymus europaeus*
- **Lyciet**
- **Lycium barbarum**
- **Nerprun purgatif** *Rhamnus catartica*
- **Noisetier** *Corylus avellana*

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

- **Prunellier** *Prunus spinosa*
- **Saule Marsault** *Salix caprea*
- **Saule osier** *Salix viminalis*
- **Sureau** *Sambucus nigra*
- **Troène d'Europe** *Ligustrum vulgare*
- **Viorne mancienne** *Viburnum lantana*
- **Viorne obier** *Viburnum opulus*
- **Lilas commun** *Syringa vulgaris*

ARBUSTES A FEUILLAGE PERSISTANT

- **Ajonc** *Ulex euopeanus*
- **Buis** *Buxus sempervirens*
- **Houx** *Ilex aquifolium*
- **Genêt à balai** *Cytisus scoparius*

PLANTES GRIMPANTES

- **Chèvrefeuille des bois** *Loenicera periclymenum*
- **Glycine** *Wisteria sinensis*
- **Hortensia grimpant** *Hydrangea petiolaris*
- **Houblon** *Humulus lupulus*
- **Lierre** *Hedera helix*
- **Vigne vierge** *Parthenocissus tricuspidata*

ARBRES PREFORMES POUR UNE CONDUITE EN TETARD

- **Saule blanc** *Salix alba*
- **Saule osier** *Salix viminalis*
- **Érable champêtre** *Acer campestris*
- **Charme** *Carpinus betulus*
- **Frêne commun** *Fraxinus excelsior*

FRUITIERS

Pommiers

- Argilière
- Belle fleur doubleCabarette Colapuis

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

- Double bon pommierGris baudet
- Jacques LebelLanscailler
- Précoce de WirwignesRambour d'hiver
- Reinette d'Angleterre
- Reinette des Capucins
- Reinette Descardre
- Reinette de Flandre
- Reinette de Fugélan
- Verdin d'automne

Poiriers

- A côte d'or Beurré Bachelier
- Grosse Louise Plovine
- Poire à Clément
- Saint-mathieu

Cerisiers

- Cerise blanche d'Harcigny
- Cerise blanche de Wavrans Gascogne tardive de Seninghem
- Griotte du Nord
- Guigne noire de Ruesnes

Pruniers

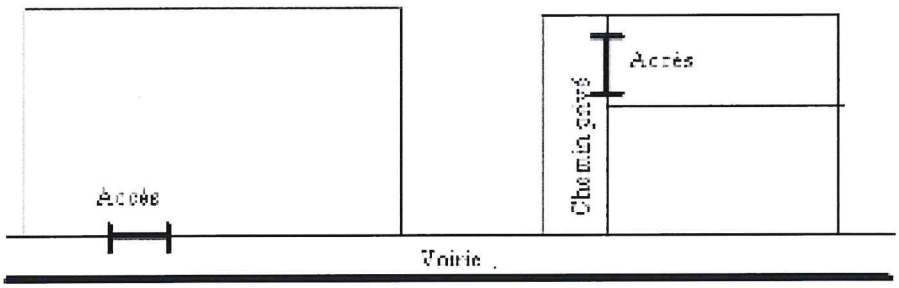
- Monsieur Hâtif
- Reine-Claude d'Althan
- Reine-Claude dorée
- Sanguine de Wisme

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Annexe 3 : Glossaire

Accès

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



Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet et le domaine public actuel ou futur.

Annexe

L'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique…) rattaché fonctionnellement à la construction principale, sans accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agirait alors d'une extension).

Architecture bioclimatique

C'est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

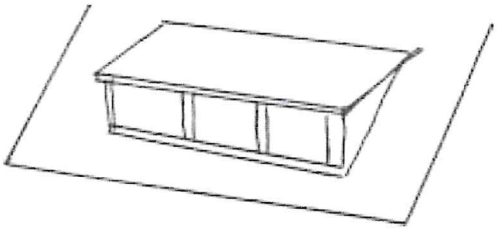
Bâti

Tout élément construit en dur sur le territoire de la commune.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Belle -voisine

Suite de châssis de toit juxtaposés dans une même lucarne



Chien-assis

C'est une lucarne carrée placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour (Le jour ou la journée est l'intervalle qui sépare le lever du coucher du Soleil ; c'est la période entre deux...) à l'espace qui est sous le comble en général aménagé. Elle comporte un élément de toiture soit à contre-pente soit à deux pentes à faîtière horizontale.

Clôtures

La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à clore une propriété. Elle comprend les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôtures mobiles). La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies vives et les fossés.

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination et sous-destination

(article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme)

La liste par destination n'est pas exhaustive :

Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail·
- Restauration·
- Commerce de gros·
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle·
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Emplacements réservés

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques. »

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Espace libre

L'espace libre correspond à la surface de terrain non occupée par les constructions.

Espace public

Tous les espaces communs d'usages collectifs tels que les rues, places, squares.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés, à l'exclusion des places de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction

Façade

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Faîtage

Le faîtage est la ligne de rencontre des deux versants d'une toiture. Il constitue le point le plus haut de la toiture.

Haie libre

Une haie libre est une haie non taillée, composée d'essences variées, locales de préférence.

Hauteur des constructions

C'est la distance séparant tout point du bâtiment au terrain naturel (TN) avant travaux ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Marge de recul

Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties de construction, y compris souterraines, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

architecturaux… ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

Recul

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

Est appelé saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction.

Surface de plancher

C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Sous-sol

Étage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de- chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

Terrain

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui existant avant les travaux entrepris dans le cadre du projet de construction.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ouverte à la circulation

Est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine…

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies conçues ou ouvertes à la circulation publique, y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Voirie

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière-plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Voie nouvelle en impasse

Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manœuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023
Reçu en préfecture le 22/09/2023
Publié le
ID : 059-215905175-20230914-D2035_35_B-DE