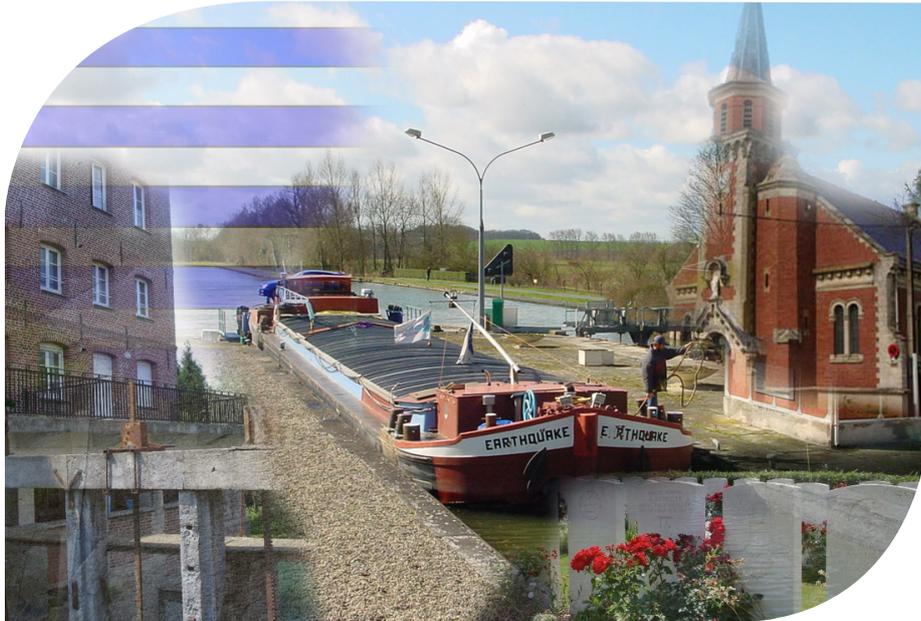


Commune de
Noyelles-sur-Escaut
Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Noyelles-sur-Escaut,
Le Maire,

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28





SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	2
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	2
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL.....	2
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
IV. ADAPTATIONS MINEURES.....	5
V. DEFINITIONS.....	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	24
TITRE III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU).....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU.....	30
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	40
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	46
LISTE DES ESSENCES BOCAGERES LOCALES RECOMMANDEES.....	40



TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Noyelles-sur-Escaut.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.

2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.



III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines (zones U). Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

⇒ **la zone UA** : cette zone correspond au tissu urbanisé ancien et central de Noyelles-sur-Escaut.

- secteur **UAi** : secteur urbanisé ancien et central présentant un risque d'inondation.

⇒ **la zone UB** : cette zone correspond au tissu urbanisé pavillonnaire de la commune.

- secteur **UBi** : secteur urbanisé pavillonnaire présentant un risque d'inondation.

⇒ **la zone UE** : cette zone correspond à des activités économiques industrielles et de stockage. Il s'agit des sites de deux entreprises.

- secteur **UEi** : secteur d'activités économiques industrielles présentant un risque d'inondation.

2 - Les zones à urbaniser (zone AU) : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus à la zone par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

⇒ **La zone 1AU** comprend **trois secteurs** :

- le secteur **1AUa** : secteur réservé à urbanisation future à vocation d'habitat.
- le secteur **1AUb** : secteur réservé à urbanisation future à vocation d'équipements et d'habitat.
- le secteur **1AUe** : secteur réservé à une urbanisation future à vocation d'activités économiques.



3 - Les zones agricoles (zone A) : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A. Cette zone comprend des terrains non équipés, protégés du fait de leur valeur économique agricole.

⇒ **La zone A** comprend **trois secteurs** :

- le secteur **Ap** : secteurs d'entrées de village autorisant les bâtiments agricoles sous conditions.
- le secteur **Ae** : secteur identifié comme à renaturer dans la Trame Verte et Bleue Régionale.
- le secteur **Ael** : secteur naturel non équipé, protégé en raison de son intérêt agricole et de son exposition aux vents.

4 - Les zones naturelles et forestières (zone N) : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend **six secteurs** :

- le secteur **Nc** délimite les espaces naturels compris dans un périmètre de captage d'eau potable.
- le secteur **Nce** délimite les espaces naturels compris dans un périmètre de captage d'eau potable et identifiés comme à renaturer dans la Trame Verte et Bleue Régionale.
- le secteur **Nco** délimite les espaces naturels identifiés comme des corridors biologiques de la Trame Verte et Bleue Régionale.
- le secteur **Nj** délimite les espaces occupés par des jardins d'agrément des constructions à vocation d'habitat.
- le secteur **Ni** délimite les espaces occupés par un espace public à vocation de loisirs.
- le secteur **Nzh** délimite les espaces naturels recensés au titre des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Cette zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent. Elle correspond aux espaces boisés.



5 - Organisation des chapitres

Chaque chapitre comporte seize articles.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières ;
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 : Desserte par les réseaux ;
- Article 5 : Caractéristiques des terrains ;
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : Emprise au sol des constructions ;
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions ;
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions ;
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) ;
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



V. DEFINITIONS

- ⇒ **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.
- ⇒ **BÂTIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardins, garages, celliers ...
- ⇒ **CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) Habitation ; Hébergement hôtelier ; Bureaux ; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière ; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ⇒ **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** : le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ **SURFACE DE PLANCHER** : la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).
La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en terme de droits à construire.
- ⇒ **EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...) ; Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².
- ⇒ **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.
- ⇒ **EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.
- ⇒ **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.
- ⇒ **VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés,... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 6 de chaque zone leurs est applicable.



- ⇒ UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou 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 espace boisé classé.
- ⇒ LIMITES SÉPARATIVES :
- limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
 - limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.
- ⇒ RETRAIT : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).
- ⇒ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur). Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux. Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La **zone UA** couvre **l'espace urbanisé central et ancien de la commune**. C'est une zone urbaine à forte densité de construction, bâtie selon des principes architecturaux traditionnels de la région. A vocation mixte habitat et activités artisanales, commerciales et de services, cette zone présente des principes de développement qui visent à renforcer les fonctions centrales de la commune.

Cette zone comprend **un secteur** :

- **UAi** : secteur urbanisé ancien et central présentant un risque d'inondation.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- ⇒ toutes constructions ou extensions de bâtiments pour une activité de nature à créer ou aggraver des risques et nuisances (olfactives, sonores ou visuelles) incompatibles avec le caractère de la zone ;
- ⇒ les constructions ou extensions de bâtiments industriels ;
- ⇒ les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- ⇒ l'aménagement de terrains de camping-caravaning et les habitations légères de loisirs ;
- ⇒ les affouillements de sols et l'ouverture de carrières ;
- ⇒ les exhaussements du sol supérieurs à 0,50 mètre par rapport à la voirie de desserte ou au niveau maximal de l'exhaussement d'une construction voisine.

Sont interdits en plus dans le secteur UAi :

- ⇒ Les caves et les sous-sols ;
- ⇒ les activités nouvelles de production, de transformation ou de stockage de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- ⇒ Les constructions et extensions des établissements à usage de bureaux, d'activités artisanales ou agricoles comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient



de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

- ⇒ le stationnement de caravane(s) sur parcelle privée à la seule condition qu'elle(s) ne soi(en)t pas perceptible(s) depuis l'espace public ;
- ⇒ les habitations légères de loisirs isolées à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur
- ⇒ l'affouillement à destination des constructions ou aménagements autorisés ;

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5,6° du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérées sur le règlement graphique au titre du L123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ;
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme.

Chaque habitation doit comporter une taille minimale de 40 m² (article L123-1-5,15° du Code de l'Urbanisme).

Les clôtures pleines de types murs pleins peuvent être reconstruits à l'identique.

Les parcelles destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation doivent avoir une façade minimale de 8 mètres sur la voie de desserte principale. Cette règle ne s'applique pas aux extensions destinées à recevoir un logement depuis un bâtiment existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES

a) Accès

- ⇒ tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- ⇒ les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée ;
- ⇒ lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

b) Voirie

- ⇒ la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- ⇒ les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour ceux des services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- ⇒ l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- ⇒ l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres.



Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Dans le secteur UAi :

⇒ Les accès doivent être perméables et comporter une transparence hydraulique.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

c) Eaux usées

- *eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)* : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- *eaux non domestiques* : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- *eaux résiduaires agricoles* : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

d) Réseaux électriques

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



ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les façades principales des constructions principales doivent être implantées soit :

- sur la limite de l'emprise publique ;
- à l'alignement des constructions voisines existantes ;
- à partir de 6 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

La construction de tous types d'annexes est interdite entre la construction principale et l'emprise publique.

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

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

a) Implantation des constructions en limites de zone

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

Cette règle ne s'applique pas par rapport aux limites du secteur Nj.

b) Implantation des constructions en limites séparatives de propriété

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- ⇒ sur la limite séparative ;
- ⇒ à minimum 3 mètres de la limite séparative.

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- ⇒ sur la limite séparative ;
- ⇒ avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite séparative.

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



Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent observer une distance d'au moins 3 mètres l'une par rapport à l'autre, y compris en cas de changement de destination.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Pour tout autre type de constructions, aménagements ou installations, une distance minimale de 2 mètres doit être observée entre les unités bâties visées.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel après terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture, est fixée à 9 mètres. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

⇒ ***Principe général***

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

⇒ ***Dispositions particulières***

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à minima au niveau de la voirie qui la dessert.



La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau de la voirie qui la dessert.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

⇒ **Toitures**

Les pentes de toit doivent être au maximum de 60°.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect ardoise bleu noir ou d'aspect tuile traditionnelle rouge orangé.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

⇒ **Les constructions principales**

Les façades en front à rue doivent être composées de matériaux d'aspect brique traditionnelle rouge orangé.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les revêtements d'imitations, les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être posées soit :

- au sol ;
- à l'arrière des façades (non visibles depuis l'espace public).

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

⇒ **Clôtures**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

A l'intersection de deux voies, les clôtures doivent être de 1 mètre maximum.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,20 mètre. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 1,20 mètre.



Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive composée d'essences locales (voir annexe au règlement) ;
- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et la grille ;
- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'un mur plein qui peut être surmonté d'une grille ;
- d'un mur plein d'aspect brique traditionnelle rouge orangé (au moins sur 50% de la surface construite). Le mur peut être surmonté d'une grille.

Les murs pleins supérieurs à 0,80 mètre sont interdits.

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

En limite de zone N ou A (et secteurs déclinés autres que Nj):

Les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite la grille ou le grillage et la zone N ou A (et secteurs déclinés autres que Nj).

⇒ **Annexes**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être d'aspect :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale ;
- bois.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement (garage compris). Une seule place est exigée dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes. Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être disposés sur la parcelle de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie de desserte.

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.



ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'emprise au sol de l'aire visée.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- ⇒ création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- ⇒ création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- ⇒ construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- ⇒ construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- ⇒ travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- ⇒ réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les nouvelles plantations devront être constituées d'essences locales.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone de densité moyenne principalement affectée à l'habitat pavillonnaire. Elle comprend plusieurs lotissements.

Cette zone comprend **un secteur** :

- **UBi** : secteur urbanisé ancien et central présentant un risque d'inondation.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- ⇒ toutes constructions ou extensions de bâtiments pour une activité de nature à créer ou aggraver des risques et nuisances (olfactives, sonores ou visuelles) incompatibles avec le caractère de la zone ;
- ⇒ les constructions ou extensions de bâtiments industriels ;
- ⇒ les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- ⇒ l'aménagement de terrains de camping-caravaning et les habitations légères de loisirs ;
- ⇒ les affouillements de sols et l'ouverture de carrières ;
- ⇒ les exhaussements du sol supérieurs à 0,50 mètre par rapport à la voirie de desserte ou au niveau maximal de l'exhaussement d'une construction voisine.

Sont interdits en plus dans le secteur UBi :

- ⇒ Les caves et les sous-sols ;
- ⇒ les activités nouvelles de production, de transformation ou de stockage de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- ⇒ Les constructions et extensions des établissements à usage de bureaux, d'activités artisanales ou agricoles comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- ⇒ le stationnement de caravane(s) sur parcelle privée à la seule condition qu'elle(s) ne soi(en)t pas perceptible(s) depuis l'espace public ;
- ⇒ les habitations légères de loisirs isolées à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur
- ⇒ l'affouillement à destination des constructions ou aménagements autorisés ;



Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5,6° du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ;
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme.

Chaque habitation doit comporter une taille minimale de 40 m² (article L123-1-5,15° du Code de l'Urbanisme).

Les clôtures pleines de types murs pleins peuvent être reconstruits à l'identique.

Les parcelles destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation doivent avoir une façade minimale de 8 mètres sur la voie de desserte principale. Cette règle ne s'applique pas aux extensions destinées à recevoir un logement depuis un bâtiment existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

a) Accès

- ⇒ tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- ⇒ les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée ;
- ⇒ lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

b) Voirie

- ⇒ la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- ⇒ les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour ceux des services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- ⇒ l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- ⇒ l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Dans le secteur UBj, :

- ⇒ Les accès doivent être perméables et comporter une transparence hydraulique.



ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

c) Eaux usées

- *eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)* : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- *eaux non domestiques* : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- *eaux résiduaires agricoles* : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

d) Réseaux électriques

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.



ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades principales des constructions principales doivent être implantées soit :

- à l'alignement des constructions voisines existantes ;
- à partir de 6 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

La construction de tous types d'annexes est interdite entre la construction principale et l'emprise publique.

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Implantation des constructions en limites de zone

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

Cette règle ne s'applique pas par rapport aux limites du secteur Nj.

b) Implantation des constructions en limites séparatives de propriété

Les nouvelles constructions doivent être implantées à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante.

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- ⇒ sur la limite séparative ;
- ⇒ en recul de la limite séparative.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent observer une distance d'au moins 3 mètres l'une par rapport à l'autre, y compris en cas de changement de destination.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.



Pour tout autre type de constructions, aménagements ou installations, une distance minimale de 2 mètres doit être observée entre les unités bâties visées.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel après terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture, est fixée à 9 mètres. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

⇒ **Principe général**

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

⇒ **Dispositions particulières**

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à minima au niveau de la voirie qui la dessert.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau de la voirie qui la dessert.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du



niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

⇒ **Toitures**

Les pentes de toit doivent être au maximum de 60°.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect ardoise bleu noir ou d'aspect tuile traditionnelle rouge orangé.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

⇒ **Les constructions principales**

Les façades en front à rue doivent être composées de 50% minimum de matériaux d'aspect brique traditionnelle rouge orangé.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les revêtements d'imitations, les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être posées soit :

- au sol ;
- à l'arrière des façades (non visibles depuis l'espace public).

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

⇒ **Clôtures**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

A l'intersection de deux voies, les clôtures doivent être de 1 mètre maximum.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,20 mètre. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 1,20 mètre.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive composée d'essences locales (voir annexe au règlement) ;



- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et la grille ;
- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'un mur plein qui peut être surmonté d'une grille ;
- d'un mur plein d'aspect brique traditionnelle rouge orangé (au moins sur 50% de la surface construite). Le mur peut être surmonté d'une grille.

Les murs pleins supérieurs à 0,80 mètre sont interdits.

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

En limite de zone N ou A (et secteurs déclinés autres que Nj):

Les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite la grille ou le grillage et la zone N ou A (et secteurs déclinés autres que Nj).

⇒ **Annexes**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être d'aspect :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale ;
- bois.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement (hors garage). Une seule place est exigée dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes. Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être disposés sur la parcelle de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie de desserte.

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des



espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'emprise au sol de l'aire visée.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- ⇒ création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- ⇒ création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- ⇒ construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- ⇒ construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- ⇒ travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- ⇒ réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les nouvelles plantations devront être constituées d'essences locales.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone dédiée à des activités à vocation économique industrielle.

Cette zone comprend **un secteur** :

- **UEi** : secteur urbanisé ancien et central présentant un risque d'inondation.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions de bâtiments agricoles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- la construction de bâtiments dédiés au stockage de matières dangereuses.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5,6° du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérées sur le règlement graphique au titre du L123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ;
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme.

Sont admis :

- ⇒ les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone ;
- ⇒ une construction à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ;
- ⇒ les créations de dépôts à l'aire libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations d'essences locales (liste en annexe) et ne soient pas visibles depuis la voie publique ;
- ⇒ la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement de l'activité en place.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIES

a) Accès

- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée ;



b) Voirie

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

c) Eaux usées

- *eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)* : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- *eaux non domestiques* : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.



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

Les façades des constructions doivent être implantées à partir de 6 mètres depuis la limite publique.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

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

a) Implantation des constructions en limites de zone

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 3 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

b) Implantation des constructions en limites séparatives de propriété

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite séparative.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mentionnée ci-dessous est définie depuis le niveau du sol naturel après terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture, est fixée à 15 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de



l'existant ;

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

⇒ ***Principe général***

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

⇒ ***Dispositions particulières***

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à minima au niveau de la voirie qui la dessert.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).

⇒ ***Toitures***

Les pentes de toit doivent être au maximum de 60° pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées ou non).

⇒ ***Les constructions principales***

Les matériaux d'aspect briques couleur jaune et / ou noire sont interdites. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les antennes paraboliques doivent être posées soit :

- au sol ;
- à l'arrière des façades (non visibles depuis l'espace public).



⇒ **Clôtures**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être composées d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et le grillage ou la grille. La grille et ou le grillage utilisé doit être de teinte foncée.

En limite de zone N ou A (et secteurs déclinés autres que Nj):

Les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite la grille ou le grillage et la zone N ou A (et secteurs déclinés autres que Nj).

⇒ **Annexes**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être composées avec au moins l'un des matériaux utilisés sur la construction principale

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- ⇒ création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- ⇒ création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- ⇒ construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- ⇒ construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- ⇒ travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- ⇒ réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.



Les nouvelles plantations devront être constituées d'essences locales.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.



TITRE III :

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement. Elle est à vocation mixte : habitat, services et commerces.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

⇒ **La zone 1AU** comprend **trois secteurs** :

- le secteur **1AUa** : secteur réservé à urbanisation future à vocation d'habitat.
- le secteur **1AUb** : secteur réservé à urbanisation future à vocation d'équipements et d'habitat.
- le secteur **1AUe** : secteur réservé à une urbanisation future à vocation d'activités économiques.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

⇒ **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb**

- ⇒ les constructions de bâtiments agricoles ;
- ⇒ les constructions de bâtiments industriels ;
- ⇒ les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- ⇒ l'aménagement de terrains de camping-caravaning et les habitations légères de loisirs ;
- ⇒ les caravanes isolées ;
- ⇒ la construction de bâtiments dédiés au stockage de matières dangereuses ;
- ⇒ les affouillements ;
- ⇒ les éoliennes.

⇒ **Dans le secteur 1AUe :**

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions de bâtiments agricoles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- la construction de bâtiments dédiés au stockage de matières dangereuses.



ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Chaque habitation doit comporter une taille minimale de 40 m² (article L123-1-5,15° du Code de l'Urbanisme).

Les parcelles destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation doivent avoir une façade minimale de 8 mètres sur la voie de desserte principale.

Sont admis :

⇒ **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

- ⇒ les affouillements à destination des constructions ou aménagements autorisés ;
- ⇒ les aménagements, les installations et les constructions liées à des équipements de sportifs et / ou de loisirs.
- ⇒ le stationnement de caravane(s) sur parcelle privée à la seule condition qu'elle(s) ne soi(en)t pas perceptible(s) depuis l'espace public.

⇒ **Dans le secteur 1AUe :**

- ⇒ les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone ;
- ⇒ une construction à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ;
- ⇒ les créations de dépôts à l'aire libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations d'essences locales (liste en annexe) et ne soient pas visibles depuis la voie publique ;
- ⇒ la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement de l'activité en place.

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5,6° du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérées sur le règlement graphique au titre du L123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ;
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition que :

- ⇒ elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles) ;
- ⇒ la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
- ⇒ les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIES

a) Accès

- ⇒ tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- ⇒ les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée ;
- ⇒ lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

b) Voirie

- ⇒ la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- ⇒ les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour ceux des services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- ⇒ l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- ⇒ l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

c) Eaux usées

- *eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)* : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- *eaux non domestiques* : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- *eaux résiduaires agricoles* : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

d) Réseaux électriques

Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

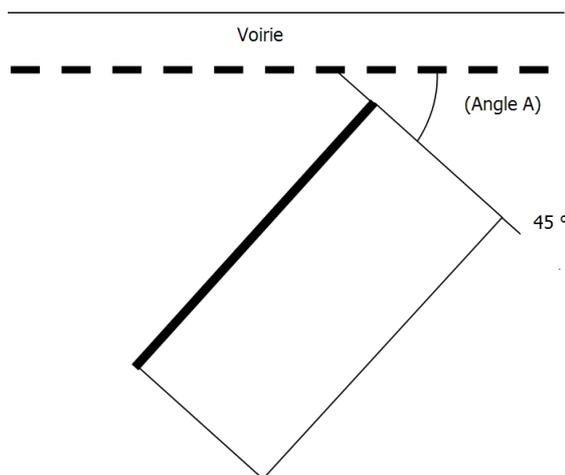
La façade principale de la construction principale (ou un de ses angles) doit être implantée :

- ⇒ avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- ⇒ avec un recul maximal de 8 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

La construction de tous types d'annexes est interdite entre la construction principale et l'emprise publique.

⇒ **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

- L'implantation du pignon de toutes constructions est interdite à moins de 45° par rapport à la limite de l'emprise publique (Cf. schéma ci-contre) ;
- La construction de tous types d'annexes est interdite entre la construction principale et l'emprise publique.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite de l'emprise publique.

Angle A Interdiction d'implanter le pignon de la construction principale à moins de 45° vis-à-vis de la limite de l'emprise publique

— — — — — Façade principale

- - - - - Limite de l'emprise publique



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

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

a) Implantation des constructions en limites de zone

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 3 mètres des limites de la zone N est obligatoire.

b) Implantation des constructions en limites séparatives de propriété

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

⇒ **Dans le secteur 1AUe :**

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- au minimum à 3 mètres de la limite séparative.
- dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite séparative

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent observer une distance d'au moins 6 mètres l'une par rapport à l'autre, y compris en cas de changement de destination.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet,

Pour tout autre type de constructions, aménagements ou installations, une distance minimale de 3 mètres doit être observée entre les unités bâties visées.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

⇒ **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel après terrassements



(depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture, est fixée à 9 mètres. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

⇒ ***Dans le secteur 1AUe :***

La hauteur mentionnée ci-dessous est définie depuis le niveau du sol naturel après terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture, est fixée à 15 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

⇒ ***Dispositions générales***

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

⇒ ***Dispositions particulières***

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à minima au niveau de la voirie qui la dessert.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau de la voirie qui la dessert.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).

⇒ ***Toitures***

○ ***Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :***

Les pentes de toit doivent être au maximum de 60°.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect ardoise bleu noir ou d'aspect tuile traditionnelle rouge orangé.



Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

○ **Dans le secteur 1AUe :**

Les pentes de toit doivent être au maximum de 60° pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées ou non).

⇒ **Les constructions principales**

○ **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

Les façades en front à rue doivent être composées de 25% minimum de matériaux d'aspect brique traditionnelle rouge orangé.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les revêtements d'imitations, les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être posées soit :

- au sol ;
- à l'arrière des façades (non visibles depuis l'espace public).

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

○ **Dans le secteur 1AUe :**

Les matériaux d'aspect briques couleur jaune et / ou noire sont interdites. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les antennes paraboliques doivent être posées soit :

- au sol ;
- à l'arrière des façades (non visibles depuis l'espace public).



⇒ **Clôtures**

○ **Dans les secteurs 1AUa et 1AUB :**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

A l'intersection de deux voies, les clôtures doivent être de 1 mètre maximum.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,20 mètre.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive composée d'essences locales (voir annexe au règlement) ;
- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et la grille ;
- d'une haie arbustive composée d'essences locales et d'un mur plein qui peut être surmonté d'une grille ;
- d'un mur plein d'aspect brique traditionnelle rouge orangé (au moins sur 50% de la surface construite). Le mur peut être surmonté d'une grille.

Les murs pleins supérieurs à 0,80 mètre sont interdits.

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

En limite de zone N ou A (et secteurs déclinés autres que Nj):

Les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite la grille ou le grillage et la zone N ou A (et secteurs déclinés autres que Nj).

○ **Dans le secteur 1AUe :**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être composées d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et le grillage ou la grille. La grille et ou le grillage utilisé doit être de teinte foncée.

En limite de zone N ou A (et secteurs déclinés autres que Nj):

Les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite la grille ou le grillage et la zone N ou A (et secteurs déclinés autres que Nj).



⇒ **Annexes**

○ **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être d'aspect :

- ⇒ d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale ;
- ⇒ bois.

○ **Dans le secteur 1AUe :**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être composées avec au moins l'un des matériaux utilisés sur la construction principale

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement (hors garage).

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'emprise au sol de l'aire visée.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- ⇒ création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- ⇒ création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- ⇒ construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- ⇒ construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- ⇒ travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- ⇒ réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.



Les nouvelles plantations devront être constituées d'essences locales.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole. Cette zone comprend un secteur Ah qui caractérise le bâti isolé à vocation d'habitat dans la zone agricole.

⇒ **La zone A** comprend **trois secteurs** :

- le secteur **Ap** : secteurs d'entrées de village autorisant les bâtiments agricoles sous conditions.
- le secteur **Ae** : secteur identifié comme à renaturer dans la Trame Verte et Bleue Régionale.
- le secteur **Ael** : secteur naturel non équipé, protégé en raison de son intérêt agricole et de son exposition aux vents.

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

⇒ Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article A.2.

⇒ **Dans le secteur Ae:**

Toutes constructions ou installations sont interdites compte tenu du caractère à renaturer des espaces au sein de la Trame Verte et Bleue Régionale.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- ⇒ les constructions de bâtiments liées à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées (dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- ⇒ les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions doivent être obligatoirement implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation. En cas d'impossibilité technique la distance maximale autorisée est de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation.
- ⇒ les activités piscicoles et aquacoles et équipements nécessaires à ces activités ;
- ⇒ les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone ;
- ⇒ la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent ;
- ⇒ tout type de construction ou installation nécessaire à la recherche et à l'exploitation des ressources



énergétiques ;

- ⇒ tout type de construction ou installation comme des équipements publics ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- ⇒ les éoliennes et bâtiments s'y rattachant sous réserves que cela n'entraîne pas de nuisances à l'activité agricole ou aux habitations présentes à proximité.
- ⇒

Dans le secteur Ap :

Toutes constructions ou installations sont doit faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative à l'aide de plantations de végétations d'essences locales (voir annexe) en raison de la situation en entrées de communes des espaces visés.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ **Dans le secteur Ael:**

Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui sont liés à la production d'énergie éolienne.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des bâtiments ou de l'ensemble bâtiments envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur ;
- pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) Assainissement



En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

- *eaux domestiques* : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- *eaux non domestiques* : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- *eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- *eaux résiduaires agricoles* : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprises des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite de l'emprise publique.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour les constructions d'habitation et 4 mètres pour les bâtiments agricoles autorisés.

L'implantation des constructions en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des zones U est obligatoire.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :

- ⇒ sur la limite séparative ;
- ⇒ en recul de la limite séparative.



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

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 5 mètres minimum doit toujours être ménagée 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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel après terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faitage de la toiture.

⇒ **Dans le secteur Ael:**

- La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent et regroupant un ou plusieurs aérogénérateurs.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

⇒ **Dispositions générales :**

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ **Toitures**

La pente des toits n'est pas réglementée. Les matériaux de couverture doivent être impérativement de teinte bleu noir et respecter rigoureusement l'harmonie du bâti environnant.

⇒ **Constructions principales**

Les matériaux présentant l'aspect de tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.
Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.
Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.



⇒ **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre en front à rue et à 2 mètres sur les autres façades. Les clôtures situées en façade principale (front à la voirie) doivent être constituées :

- d'une haie végétale et / ou d'un grillage ou ;
- d'une haie végétale ou ;
- d'un mur plein ;
- d'un mur plein associé à une grille et / ou un grillage et / ou une haie d'essences locales

L'utilisation de plaques de béton pleines est interdite pour une hauteur supérieure à 0,50 mètre au-dessus du niveau du sol.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- ⇒ création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- ⇒ création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- ⇒ construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- ⇒ construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- ⇒ travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- ⇒ réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour un linéaire contigu de clôture de 20 mètres minimum, les clôtures comportent une ouverture minimale de 1 mètre de large et 0,50 mètre de hauteur



ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qui est constituée d'espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages qui la composent.

La zone N comprend **sept secteurs** :

- le secteur **Nc** délimite les espaces naturels compris dans un périmètre de captage d'eau potable.
- le secteur **Nce** délimite les espaces naturels compris dans un périmètre de captage d'eau potable et identifiés comme à renaturer dans la Trame Verte et Bleue Régionale.
- le secteur **Nco** délimite les espaces naturels identifiés comme des corridors biologiques de la Trame Verte et Bleue Régionale.
- le secteur **Nj** délimite les espaces occupés par des jardins d'agrément des constructions à vocation d'habitat.
- le secteur **Ni** délimite les espaces occupés par un espace public à vocation de loisirs.
- le secteur **Nzh** délimite les espaces naturels recensés au titre des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie.
- le secteur **Nhzh** délimite les espaces naturels habités recensés au titre des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, aménagement et installations sont interdites à l'exception des dispositions de l'article N 2.

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

Sont admis :

Dans le secteur Nc :

Les constructions, installations et aménagements indiquées dans la servitude d'utilité publique du captage d'eau potable.

Dans le secteur Nce :

Les constructions, installations et aménagements indiquées dans la servitude d'utilité publique du captage d'eau potable intégrées à l'aide de plantations de végétations d'essences locales (voir annexe) en raison du classement en espace à renaturer du site dans la Trame Verte et Bleue Régionale.

Dans le secteur Nj :

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU ;



- les constructions destinées à servir d'abri à des animaux domestiques sur la base d'une construction par unité foncière ;
- les aménagements et les constructions à usage de loisirs (abris de jardins, piscine).

Dans le secteur NI :

- tous types de constructions, aménagements et installations liés aux équipements sportifs et de loisirs.

Dans le secteur Nzh :

- la reconstruction après sinistre des constructions légalement existantes au moment de l'approbation du présent PLU ;
- les aménagements et les constructions à usage de loisirs : abris de jardin, piscine, niche.
- La construction de garage ;
- La réhabilitation des bâtiments anciens présentant des caractéristiques architecturales traditionnelles cambrésiennes à la condition d'en préserver leur authenticité ;
- Les extensions visant à améliorer les conditions d'habitabilité dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur ;
- pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

b) Assainissement

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

- *eaux domestiques* : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- *eaux non domestiques* : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur



est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

- *eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- *eaux résiduaires agricoles* : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite de l'emprise publique.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite séparative.

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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.



ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel après terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres au faitage.

Dans le secteur NI :

La hauteur totale des constructions, installations et aménagements mesurés à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus haut.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- ⇒ aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- ⇒ aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant ;
- ⇒ aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

⇒ **Dispositions générales :**

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

Les constructions visibles depuis le domaine public doivent être :

- d'aspect d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale visée sur la parcelle et / ou
- d'aspect bois.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

⇒ **Toitures**

La pente des toits n'est pas réglementée.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

⇒ **Clôtures**

Les clôtures d'aspect plaques-béton sont interdites et doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie végétale d'essences locales (voir annexe au règlement) ;



- d'une haie végétale d'essences locales (voir annexe au règlement) et de panneaux de grillage soudé ou d'une grille. Dans ce cas, la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et le grillage ou la grille.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouveaux aménagements et/ou constructions.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au règlement graphique sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations et haies doivent être des essences locales (cf. liste annexée au présent règlement).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour un linéaire contigu de clôture de 20 mètres minimum, les clôtures comportent une ouverture minimale de 1 mètre de large et 0,50 mètre de hauteur.

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.



LISTE DES ESSENCES BOCAGERES LOCALES RECOMMANDEES

DANS LE CADRE DU PLU

⇒ ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES

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

⇒ ARBRES A UTILISER DAVANTAGE EN ISOLE

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

⇒ HAIE ET ARBRES ISOLEES MARCESCENTS

- Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)	
- Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)	



⇒ **HAIE ET ARBRES ISOLES PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS**

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

⇒ **HAIE ET ARBRES ISOLES**

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

⇒ **PLANTES GRIMPANTES**

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



LISTE DES FRUITIERS HAUTES TIGES DE VARIETES REGIONALES RECOMMANDEES DANS LE CADRE DU PLU

⇒ **POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX**

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

⇒ **POMMES A CIDRE**

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

⇒ **POIRIERS**

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



- Sucré de Montluçon
- Saint Mathieu
- Triomphe de Vienne

⇒ **CERISIERS**

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

⇒ **PRUNIERS**

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