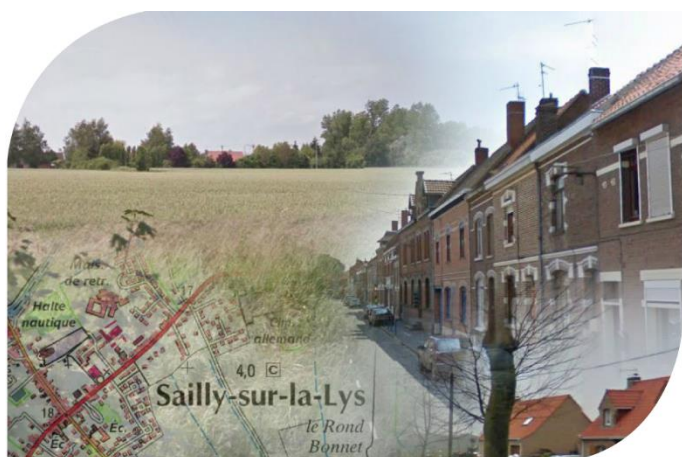


Commune de

SAILLY-SUR-LA-LYS

Modification de droit commun du PLU



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 14/12/2023
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Sully-sur-la-Lys,
Le Maire,

PLU APPROUVÉ LE : 08/04/2021

MODIFICATION N°1 DU PLU APPROUVÉE LE 14/12/2023

Dossier : 22076223
11/05/2023

réalisé par



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

Commune de

Sailly-sur-la-Lys

Modification de droit commun du PLU

Règlement écrit

Version	Date	Description
V1 du règlement écrit	11/05/2023	Règlement écrit


	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction – V1	SCHMITT Julie – Urbaniste – Cheffe de projets	11/05/2023	
Correction – V2	EP – Urbaniste - Cheffe de projets	06/12/2023	

Table des matières

Lexique	4
Destinations et sous-destinations autorisées par le code de l'urbanisme.....	6
Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U).....	10
Section 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)	29
Section 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A).....	46
Section 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)	59
Annexe : liste d'essences locales.....	73

Lexique

Accès

L'accès correspond, au sein d'un terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

Annexe

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

Attique

Etage situé au sommet ou au milieu d'une construction, de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et séparé par une corniche.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Combles aménageables

Les combles aménageables sont connus sous plusieurs autres appellations telles que combles accessibles ou combles habitables. Ils désignent des combles pouvant être aménagés en lieux de vie.

Construction

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

Construction bioclimatique

Bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Note : La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.

Construction existante

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

Emprise au sol

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. En effet, l'extension doit correspondre à un maximum de 30% d'emprise au sol des bâtiments existants. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Voirie

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

- La voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.
- La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

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

Destinations et sous-destinations autorisées par le code de l'urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Exploitations agricoles et forestières :**

- ✓ Exploitation agricole

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- ✓ Exploitation forestière

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

- ✓ Logement :

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- ✓ Hébergement :

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Artisanat et commerce de détail :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- ✓ Restauration :

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- ✓ Commerce de gros :

- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- ✓ Hébergement hôtelier et touristique :

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

• **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

✓ Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

✓ Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

• **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

✓ Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

✓ Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ Bureau :






La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

✓ Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)










La vocation principale de la zone U et de ses secteurs est la suivante :

	Ua : secteur urbain mixte des tissus urbains les plus anciens
	Ub : secteur urbain mixte des tissus urbains construits en extension
	Ubc : secteur urbain mixte des tissus urbains construits en extension, dont la vocation commerciale est à conserver
	Ue : secteur urbain à vocation économique
	Ur : secteur urbain de renouvellement urbain mixte

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
 - est concerné par des risques d'engins de guerre
 - est concerné par des risques de retrait/gonflement d'argiles
- Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :

	Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (chapelles)
	Autres éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (arbres isolés)
	Chemins à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
	Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haies)
	Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (vergers, parcs paysagers)
	Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
	Secteur dans lequel une part minimale de logements locatifs aidés est à produire au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme
	Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X	Interdit en Ubc	En Ue, les logements sont autorisés exclusivement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des locaux <u>dans la limite d'un logement par entreprise.</u>
	hébergement	X	Interdit en Ubc	En Ue, les hébergements sont autorisés exclusivement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des locaux <u>dans la limite d'un hébergement par entreprise.</u>
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	Dans les secteurs Ubc, Ue et Ur	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X	Interdit en Ubc	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	cinéma	X	Interdit en Ubc	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	Interdit en Ubc	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	Interdit en Ubc	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	Interdit en Ubc	
	salles d'art et de spectacles	X	Interdit en Ubc	
	équipements sportifs	X	Interdit en Ubc	
	autres équipements recevant du public	X	Interdit en Ubc	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Dans les secteurs Ue et Ur	X	
	entrepôt	X	Interdit en Ubc	Dans les secteurs Ua et Ub, ne sont autorisées que les extensions des entrepôts existant à la date d'approbation du PLU
	bureau	X	Interdit en Ubc	
	centre de congrès et d'exposition	Dans le secteur Ur	X	

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

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.









L'accès aux courants et fossés pour leur entretien doit obligatoirement être maintenu.

Le comblement des courants et fossés est interdit.

La création de nouveaux fossés ou la réouverture de fossés comblés pourra se faire dans le cadre de la lutte contre les remontées de nappes et les inondations (crues...). Toutefois un busage ou une couverture pourra être envisagé dans le cadre de créations d'infrastructures ou de mise en sécurité, après dépôt favorable d'une déclaration préalable. Les remembrements et drainages qui font l'objet de données spécifiques ne sont pas concernés par ces mesures.






Les sous-sols et caves sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Chemins à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme	maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
 Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (chapelles)  Autres éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme  Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (arbres isolés)  Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haies)  Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (vergers, parcs paysagers)	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique (cf. annexe).
 Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme	respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
 Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation	Respecter les principes d'aménagement fixés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au plan bis du règlement graphique :


Zones inondables par débordement de la Lys :

-  Zones naturelles soumises à aléa faible ou moyen
-  Zones naturelles soumises à aléa fort ou très fort
-  Centre urbain soumis à aléa faible ou moyen
-  Zones urbanisées ou zones d'activités soumises à aléa faible ou moyen
-  Zones urbanisées ou zones d'activités soumises à aléa fort ou très fort

Les constructions et aménagements autorisés sont soumis au respect du règlement du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI) tel qu'annexé au PLU. Les règles du PPRI plus contraignantes que celles du PLU l'emportent et s'appliquent.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Secteur dans lequel une part minimale de logements locatifs aidés est à produire au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme	faire l'objet de création de logements locatifs aidés tel que cela est indiqué dans l'OAP « mixité sociale »
---	--

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

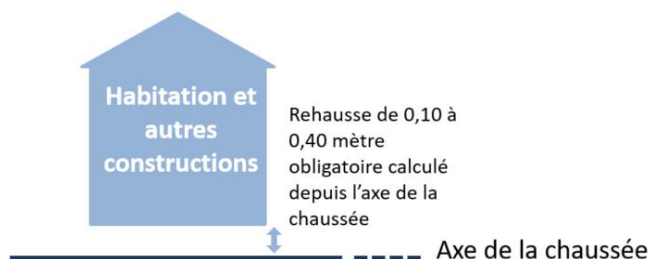
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

La cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée de la construction principale doit être située à une hauteur altimétrique comprise entre 0,10 et 0,40 mètre mesurée depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Toutefois, si le terrain naturel présente déjà une hauteur supérieure à 0,40 m de l'axe de la chaussée existante ou à créer, alors la précédente disposition ne s'applique pas.



En cas d'impossibilité technique d'appliquer cette règle au regard des normes d'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite, il sera alors possible d'y déroger.

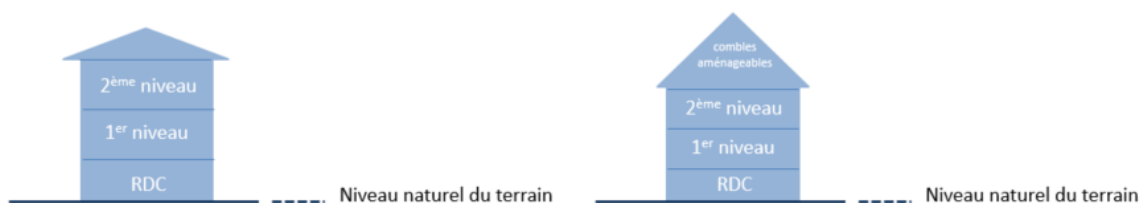
A l'inverse, si des règles au sein du PPRi sont plus contraignantes sur ce point, alors celles-ci l'emportent et s'appliquent.

Pour les constructions à destination principale d'habitation :

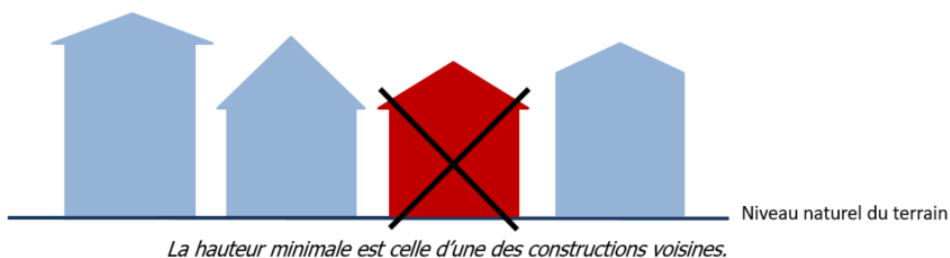
- Dans le secteur Ua, les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée. Toutefois, les constructions peuvent comporter des combles aménageables en plus des 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2 ou R+2+ combles aménageables).

La hauteur minimale est celle d'une des constructions voisines.

Constructions à usage d'habitation – secteur Ua

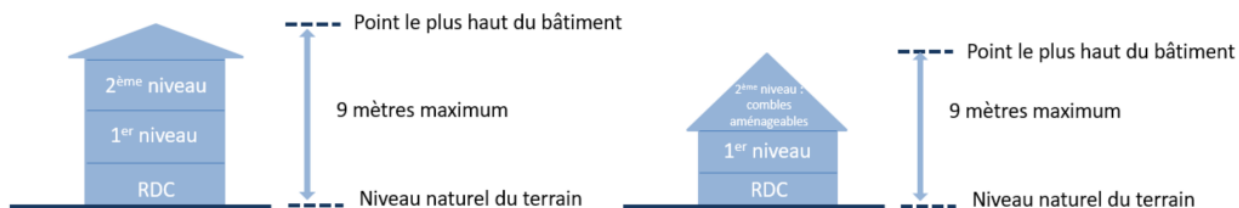


Constructions à usage d'habitation – secteur Ua



- Dans les secteurs Ub et Ue : Les constructions ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R + 1 + C). La construction ne peut pas dépasser 9 mètres au point le plus haut du bâtiment.

Constructions à usage d'habitation – secteurs Ub et Ue



- Dans l'ensemble des secteurs (sauf le secteur Ur), les annexes d'habitations sont limitées à 4 m au point le plus haut du bâtiment (2,5 mètres pour un abri de jardin).

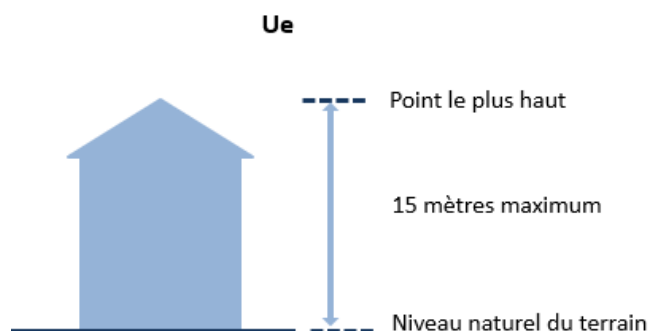


- Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

Pour les autres constructions :

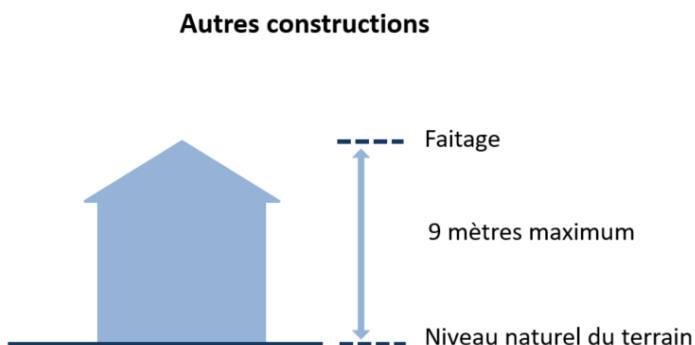
Il n'y a pas de règles de hauteur dans le secteur Ur.

Pour les constructions autorisées dans le secteur Ue, la hauteur est limitée à 15 mètres au point le plus haut du bâtiment.



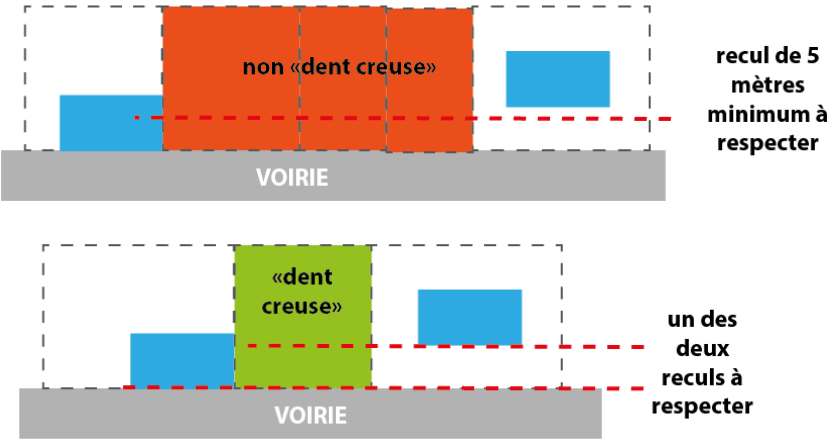
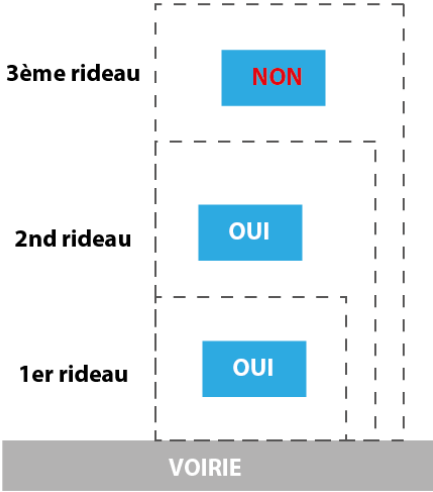
Pour les autres constructions autorisées dans les secteurs Ua, Ub et Ubc :

- La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

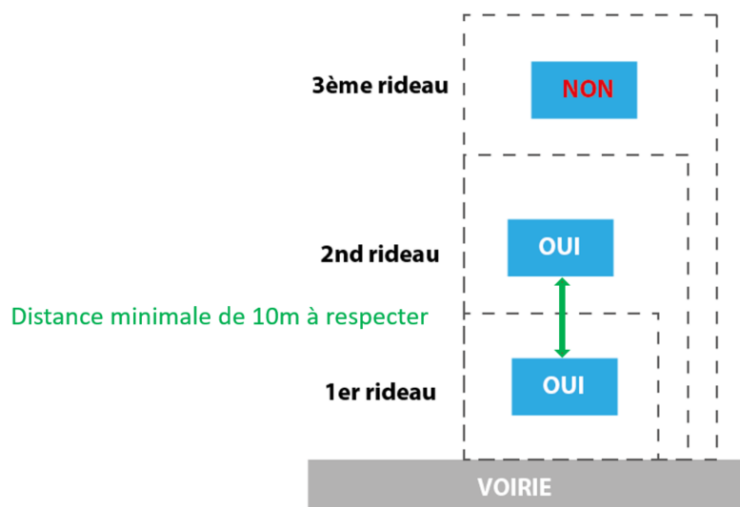


Recul par rapport aux voies et emprises publiques ou voies et emprises privées existantes ou à créer :

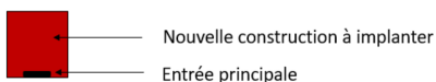
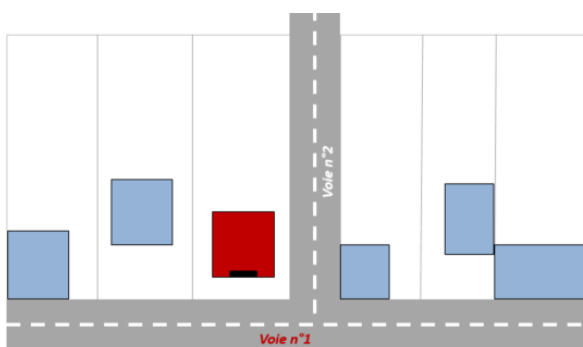
Il convient de préciser qu'en cas d'opération groupée, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

<p>La façade principale de la construction principale, ou l'extension d'une construction principale, doit être édifiée en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.</p> <p>Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions voisines.</p>	 <p style="text-align: right;">recul de 5 mètres minimum à respecter</p> <p style="text-align: center;">VOIRIE</p> <p style="text-align: right;">un des deux reculs à respecter</p> <p style="text-align: center;">VOIRIE</p> <p style="text-align: center;">Dent creuse : jusque 50 mètres entre deux constructions.</p>
<p>Les constructions à usage principal d'habitation en double rideau sont autorisées à condition de ne pas créer plus de 2 rideaux, sauf s'il s'agit d'une opération de lotissement</p>	 <p style="text-align: center;">3ème rideau NON</p> <p style="text-align: center;">2nd rideau OUI</p> <p style="text-align: center;">1er rideau OUI</p> <p style="text-align: center;">VOIRIE</p>

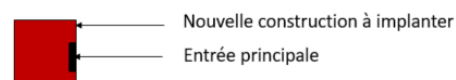
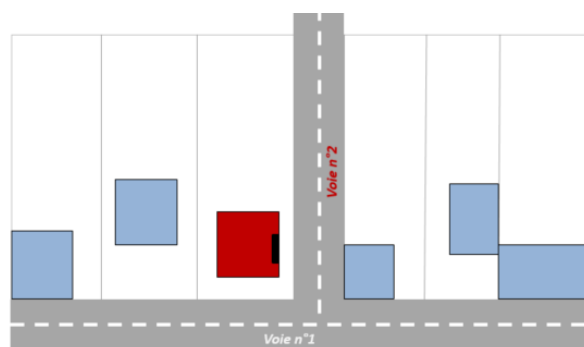
Dans le cas de la création d'un logement en double rideau, la nouvelle construction principale (ou l'extension d'une construction principale existante en 2nd rideau), doit observer un recul minimal de 10 mètres depuis la construction principale existante en 1^{er} rideau.



En cas de construction à l'angle de deux emprises de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ces règles s'appliquent pour la façade présentant l'entrée principale de la construction principale, les autres façades étant réglementées dans le point suivant.



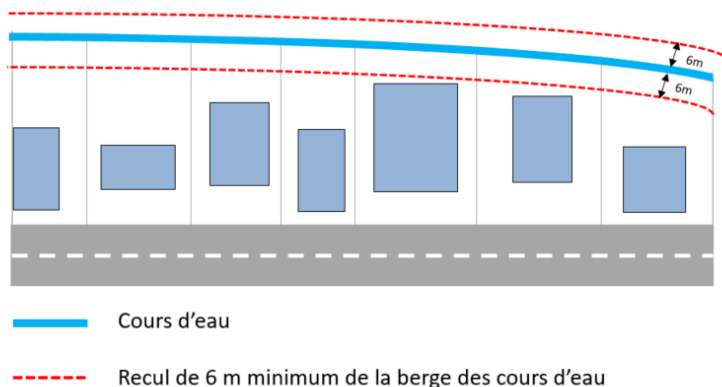
Dans le cas présent les règles ci-dessus s'appliquent depuis la voie n°1



Dans le cas présent les règles ci-dessus s'appliquent depuis la voie n°2

Les autres constructions et installations ne pourront pas avoir une implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, inférieure à celle de la construction principale.

Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.



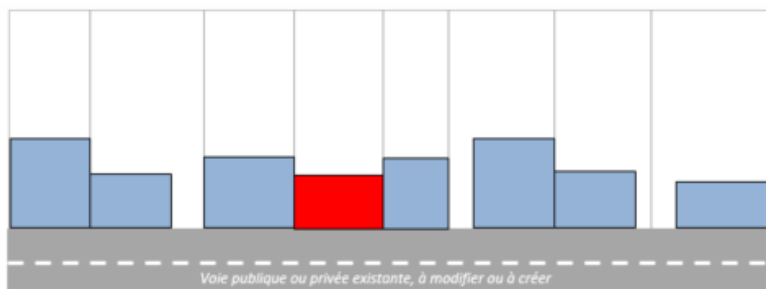
2) Recul par rapport aux limites séparatives :

Il convient de préciser qu'en cas d'opération groupée, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

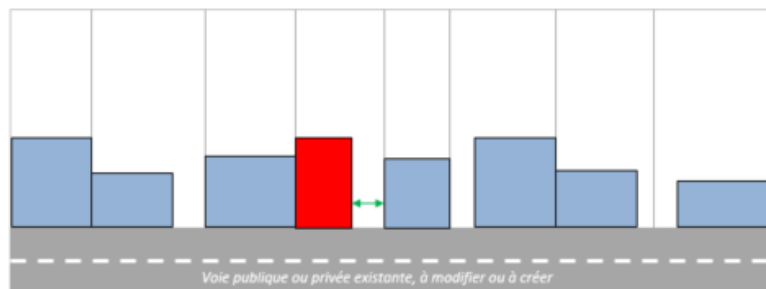
La construction principale ou l'extension de la construction principale doit être implantée soit :

- En limite(s) séparative(s)
- Avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 15 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,5m au faîtage.



Possibilité 1 : Implantation de la nouvelle construction sur les deux limites séparatives latérales



Possibilité 2 : Implantation de la nouvelle construction sur au moins une limite séparative latérale

↔ Le recul est au moins équivalent à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres

Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 15 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,5m au faitage.



Possibilité 3 : Implantation de la nouvelle construction en retrait des limites séparatives

↔ Le recul est au moins équivalent à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres

Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 15 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,5m au faitage.

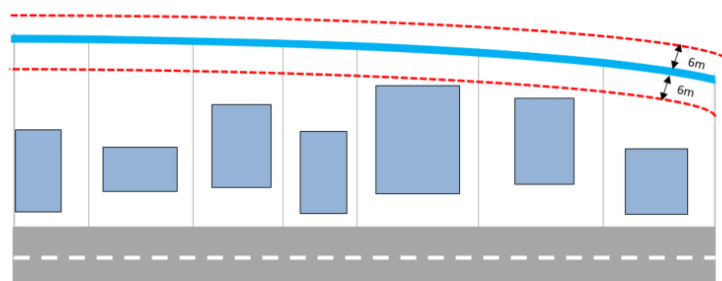
Les annexes ne peuvent être positionnées entre la construction principale et la voirie.



■ Types d'implantations d'annexes possibles

■ Types d'implantations d'annexes interdites

Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.



— Cours d'eau

- - - Recul de 6 m minimum de la berge des cours d'eau

3) Emprise au sol :

N'est pas réglementé.

4) Constructions sur une même propriété

N'est pas réglementé.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

A - Dans le secteur Ua :

1) Façades :

Les façades des constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect brique rouge orangée.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (dans la limite de 30% de chacune des façades), et qu'ils respectent la composition architecturale d'ensemble.

Sont interdits :

- Les carrelages posés en façade,
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).
- Les panneaux d'imitation de matériaux tels que par exemple fausses briques, faux pans de bois,
- Les teintes vives,
- Le blanc pur.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Sont interdits les enduits de ciment non peints, les placages, bardages bac acier et tôle ondulée, carrelages, coffrages saillants et bandeaux.

Les façades aveugles en front à rue sont interdites.

Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées et/ou axées.

Les règles ci-dessus s'appliquent également pour les annexes et extensions.

2) Toitures :

- les toitures principales doivent comporter au moins deux pentes.

- les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect, la teinte et l'appareillage de tuiles de terre cuite naturelle d'aspect traditionnel ou d'ardoises naturelles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux extensions, aux toitures disposant de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3) Bâtiments à usage d'activité ou de stockage :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).
- Les panneaux d'imitation de matériaux tels que par exemple fausses briques, faux pans de bois.
- Les teintes vives.
- Le blanc pur.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée.

B - Dans les secteurs Ub et Ur :

1) Façades :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).
- Les panneaux d'imitation de matériaux tels que par exemple fausses briques, faux pans de bois.
- Les teintes vives.
- Le blanc pur.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Sont interdits les enduits de ciment non peints, les placages, bardages bac acier et tôle ondulée, carrelages, coffrages saillants et bandeaux.

Les façades aveugles en front à rue sont interdites.

Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées et/ou axées.

Les règles ci-dessus s'appliquent également pour les annexes et extensions.

2) Toitures :

- les toitures principales doivent comporter au moins deux pentes.
- les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect, la teinte et l'appareillage de tuiles de terre cuite naturelle d'aspect traditionnel ou d'ardoises naturelles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Ur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux annexes, aux extensions, aux toitures disposant de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3) Bâtiments à usage d'activité ou de stockage :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).

- Les panneaux d'imitation de matériaux tels que par exemple fausses briques, faux pans de bois.
- Les teintes vives.
- Le blanc pur.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.
Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée.

B - Dans le secteur Ue :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).
- Les panneaux d'imitation de matériaux tels que par exemple fausses briques, faux pans de bois.

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades. Toute inscription sur les toitures est interdite.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

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

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons blanc cassé, crème ou gris clair.

Les couleurs vives, y compris pour les menuiseries, ne sont tolérées qu'à condition qu'elles représentent moins de 15% de la surface de chacune des façades.

L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :

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

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran.

1) Clôtures :

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées :

- par des haies vives composées d'essences locales (cf. liste en annexe),
- et/ou par des grilles nues,
- et/ou par un occultant naturel,
- et/ou par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.



Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 1 m.

La hauteur maximale des clôtures et portails entre le domaine public et le domaine privé est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives (domaine privé) ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

Dans une bande 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les clôtures sont interdites afin d'assurer leur entretien.

Un habillage des coffrets techniques est fortement recommandé (muret technique ou haie / végétation).

<p>Les clôtures situées sur les limites entre la zone U et une zone A ou N ne peuvent pas être constituées de plaques-béton.</p>	
<p>Les clôtures situées sur les limites entre la zone U et une zone A ou N seront composées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage à large maille (mailles de 15 cm² au minimum) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • non posé au sol, avec un espace libre de 10 à 20 cm permettant le passage de la micro-faune, • ou posé au sol, mais comportant au moins un passage pour micro-faune tous les 15 mètres. 	 <p>Exemple de passage pour micro-faune à installer sur un grillage.</p>

2) Règles générales de plantation :

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les essences sont à choisir prioritairement parmi la liste des essences locales annexée au présent règlement.

3) Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel ou agricole est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² d'aire de stationnement créés.

Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-19 (sauf arbres remarquables)

Il est interdit de détruire, d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.

Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-23, et les arbres remarquables identifiés au L151-19

Les éléments du patrimoine éco-paysager protégés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et les arbres remarquables identifiés au titre du L151-19 ne peuvent être arrachés ou détruits 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.

Paragraphe 4 : Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées :

Dans le secteur Ua :

- une place de stationnement pour véhicule motorisé par logement (garage compris)
- pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, un local vélo permettant le stationnement d'au moins 2 vélos par logement.

Dans les autres secteurs :

- deux places de stationnement pour véhicule motorisé par logement (garage compris)
- pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, un local vélo permettant le stationnement d'au moins 2 vélos par logement.

Dans l'ensemble des secteurs, pour les travaux ayant pour effet de :

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

la création d'une place de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

En cas d'opération d'ensemble d'au moins 4 logements, des aires de stationnement à destination des visiteurs devront être aménagées à raison de 1 place visiteur pour 4 logements. Ces aires de stationnement devront être judicieusement réparties sur l'ensemble de l'opération. Ces places de stationnement à destination des visiteurs devront être aménagées avec des matériaux perméables, permettant une bonne infiltration des eaux pluviales.

Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Accès

Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.

Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les connexions interquartiers doivent être favorisées (automobiles, cycles et piétonnes). Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique. Dans ce cas :

- elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour
- il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment ;
- Une aire d'apport volontaire des déchets doit être aménagée à l'entrée de l'impasse.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées domestiques :

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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

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. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit 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.

Autres réseaux

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

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Section 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

La vocation principale de la zone AU est la suivante :



1AU : zone à urbaniser









Les zones 1AU sont toutes couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui complète le présent règlement.

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques d'engins de guerre
- est concerné par des risques de retrait/gonflement d'argiles

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :

-  Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (chapelles)
-  Autres éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (arbres isolés)
-  Chemins à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haies)
-  Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (vergers, parcs paysagers)
-  Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur dans lequel une part minimale de logements locatifs aidés est à produire au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Dans le cadre d'une opération d'ensemble, et sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Voir conditions énoncées pour la zone 1AU
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

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

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les prescriptions listées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Si la zone à urbaniser couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est pas aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble, alors chaque phase successive devra respecter les densités minimales prévues par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone concernée.

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.








L'accès aux courants et fossés pour leur entretien doit obligatoirement être maintenu.

Le comblement des courants et fossés est interdit.

La création de nouveaux fossés ou la réouverture de fossés comblés pourra se faire dans le cadre de la lutte contre les remontées de nappes et les inondations (crues...). Toutefois un busage ou une couverture pourra être envisagé dans le cadre de créations d'infrastructures ou de mise en sécurité, après dépôt favorable d'une déclaration préalable. Les remembrements et drainages qui font l'objet de données spécifiques ne sont pas concernés par ces mesures.






Les sous-sols et caves sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Chemins à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme	maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
 Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (chapelles)  Autres éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme  Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (arbres isolés)  Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haies)  Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (vergers, parcs paysagers)	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique (cf. annexe).
 Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme	respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au plan bis du règlement graphique :


Zones inondables par débordement de la Lys :

	Zones naturelles soumises à aléa faible ou moyen
	Zones naturelles soumises à aléa fort ou très fort
	Centre urbain soumis à aléa faible ou moyen
	Zones urbanisées ou zones d'activités soumises à aléa faible ou moyen
	Zones urbanisées ou zones d'activités soumises à aléa fort ou très fort

Les constructions et aménagements autorisés sont soumis au respect du règlement du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI) tel qu'annexé au PLU. Les règles du PPRI plus contraignantes que celles du PLU l'emportent et s'appliquent.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 <p>Secteur dans lequel une part minimale de logements locatifs aidés est à produire au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>faire l'objet de création de logements locatifs aidés tel que cela est indiqué dans l'OAP « mixité sociale »</p>
--	---

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

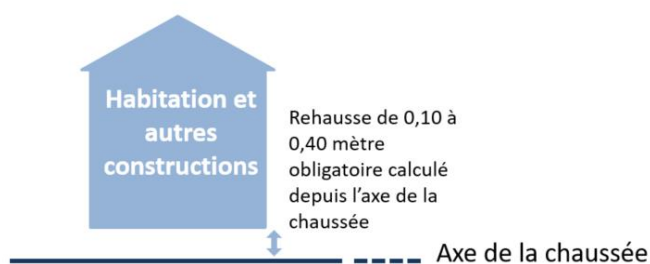
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

La cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée de la construction principale doit être située à une hauteur altimétrique comprise entre 0,10 et 0,40 mètre mesurée depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Toutefois, si le terrain naturel présente déjà une hauteur supérieure à 0,40 m de l'axe de la chaussée existante ou à créer, alors la précédente disposition ne s'applique pas.

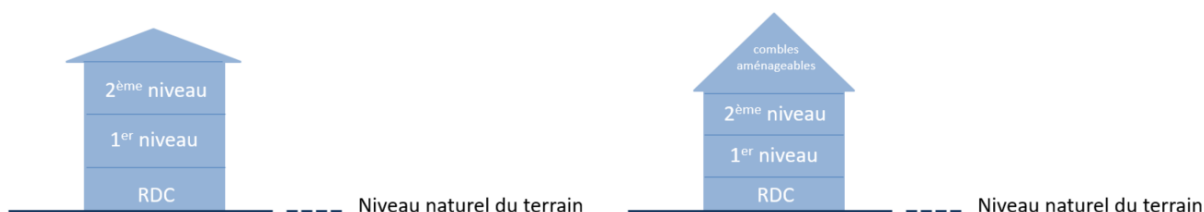


En cas d'impossibilité technique d'appliquer cette règle au regard des normes d'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite, il sera alors possible d'y déroger.

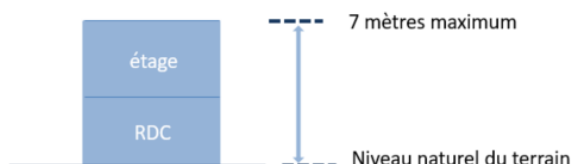
A l'inverse, si des règles au sein du PPRi sont plus contraignantes sur ce point, alors celles-ci l'emportent et s'appliquent.

Pour les constructions à destination principale d'habitation :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée. Toutefois, les constructions peuvent comporter des combles aménageables en plus des 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2 ou R+2+ combles aménageables).



Dans le cas d'une toiture plate, la construction ne doit pas avoir plus de 2 niveaux habitables. La construction ne peut pas dépasser 7 mètres.



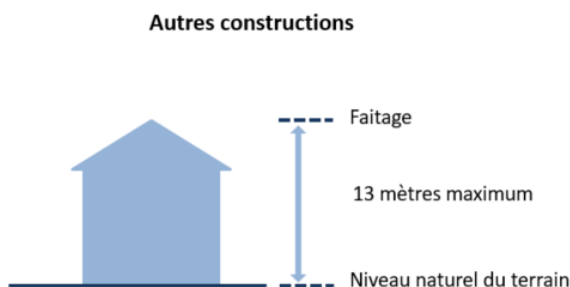
Les annexes d'habitations sont limitées à 4 m au point le plus haut du bâtiment (2,5 mètres pour un abri de jardin).



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

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

- La hauteur des autres constructions est limitée à 13 mètres au faitage.

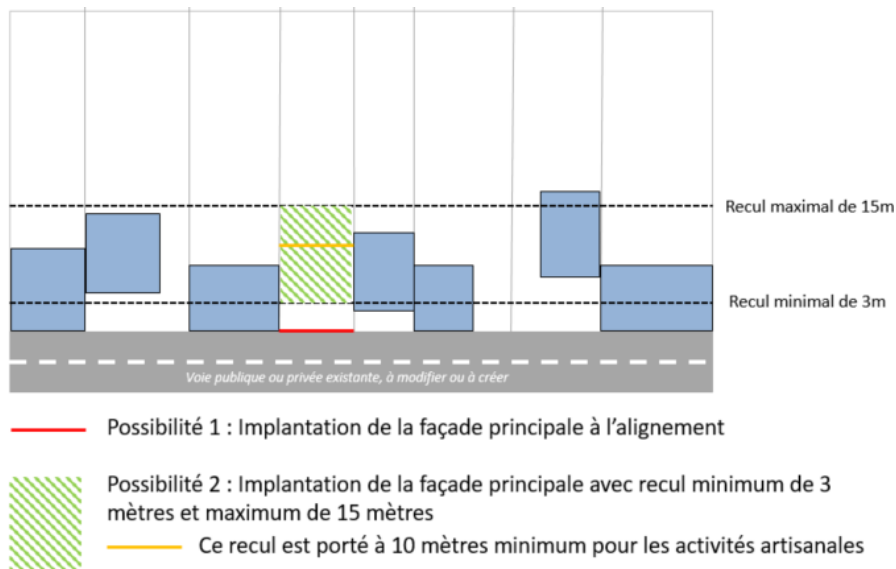


2) Recul par rapport aux voies et emprises publiques ou voies et emprises privées existantes ou à créer :

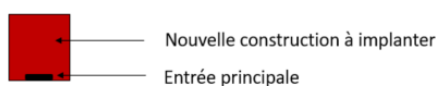
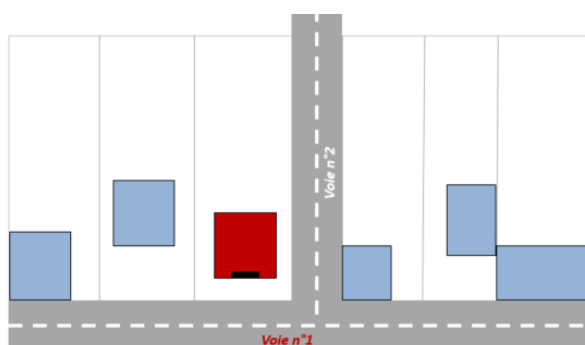
Il convient de préciser que pour une opération groupée, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit :

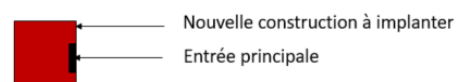
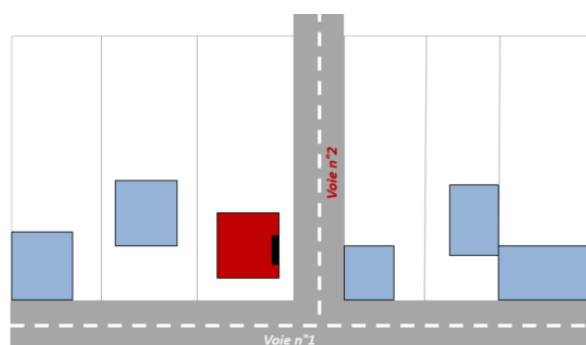
- à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer
- avec un recul compris entre 3 mètres au minimum et un maximum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer. Ce recul est porté à 10 m minimum pour les établissements à usage d'activités artisanales.



En cas de construction à l'angle de deux emprises de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ces règles s'appliquent pour la façade présentant l'entrée principale de la construction principale, les autres façades étant réglementées dans le point suivant.



Dans le cas présent les règles ci-dessus s'appliquent depuis la voie n°1

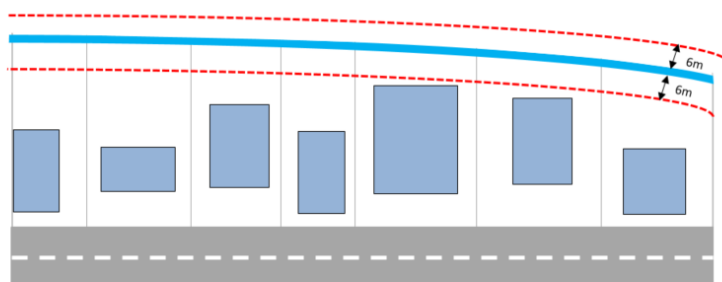


Dans le cas présent les règles ci-dessus s'appliquent depuis la voie n°2

Les autres constructions et installations ne pourront pas avoir une implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, inférieure à celle de la construction principale.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.



- Cours d'eau
- - - Recul de 6 m minimum de la berge des cours d'eau

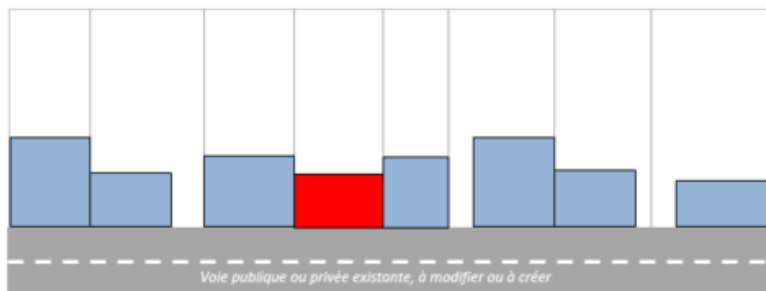
3) Recul par rapport aux limites séparatives :

Il convient de préciser que pour une opération groupée, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

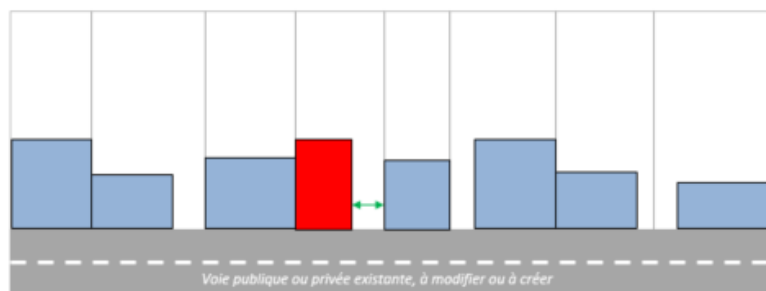
La construction doit être implantée soit :

- En limite(s) séparative(s)
- Avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 15 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,5m au faîtage.



Possibilité 1 : Implantation de la nouvelle construction sur les deux limites séparatives latérales



Possibilité 2 : Implantation de la nouvelle construction sur au moins une limite séparative latérale

↔ Le recul est au moins équivalent à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres
Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 15 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,5m au faîtage.



Possibilité 3 : Implantation de la nouvelle construction en retrait des limites séparatives

↔ Le recul est au moins équivalent à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres
Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 15 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,5m au faîtage.

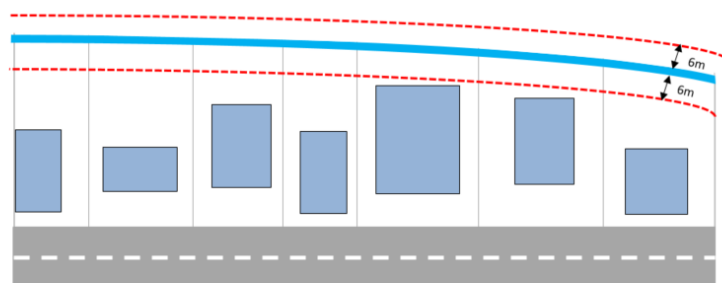
Les annexes ne peuvent être positionnées entre la construction principale et la voirie.



■ Types d'implantations d'annexes possibles

■ Types d'implantations d'annexes interdites

Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.



— Cours d'eau

- - - Recul de 6 m minimum de la berge des cours d'eau

4) Emprise au sol :

N'est pas réglementé.

5) Constructions sur une même propriété

N'est pas réglementé.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

1) Façades :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).
- Les panneaux d'imitation de matériaux tels que par exemple fausses briques, faux pans de bois.
- Les teintes vives.
- Le blanc pur.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Sont interdits les enduits de ciment non peints, les placages, bardages bac acier, carrelages, coffrages saillants et bandeaux.

Les façades aveugles en front à rue sont interdites.

Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées et/ou axées.

Les règles ci-dessus s'appliquent également pour les annexes et extensions.

2) Toitures :

Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect, la teinte et l'appareillage de tuiles de terre cuite naturelle d'aspect traditionnel ou d'ardoises naturelles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux extensions, aux toitures disposant de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3) Bâtiments à usage d'activité :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).
- Les panneaux d'imitation de matériaux tels que par exemple fausses briques, faux pans de bois.
- Le blanc pur.

Les couleurs vives, y compris pour les menuiseries, ne sont tolérées qu'à condition qu'elles représentent moins de 15% de la surface de chacune des façades.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée.

L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :

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

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran.

1) Clôtures :

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées :

- par des haies vives composées d'essences locales (cf. liste en annexe),
- et/ou par des grilles nues,
- et/ou par un occultant naturel,
- et/ou par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 1 m.

La hauteur maximale des clôtures entre le domaine public et le domaine privé est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives (domaine privé) ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

Dans une bande 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les clôtures sont interdites afin d'assurer leur entretien.

Un habillage des coffrets techniques est fortement recommandé (muret technique ou haie / végétation).

Les clôtures situées sur les limites entre la zone AU et une zone A ou N ne peuvent pas être constituées de plaques-béton.



Les clôtures situées sur les limites entre la zone AU et une zone A ou N seront composées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage à large maille (mailles de 15 cm² au minimum) :

- non posé au sol, avec un espace libre de 10 à 20 cm permettant le passage de la micro-faune,
- ou posé au sol, mais comportant au moins un passage pour micro-faune tous les 15 mètres.



Exemple de passage pour micro-faune à installer sur un grillage.

2) Règles générales de plantation :

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les essences sont à choisir prioritairement parmi la liste des essences locales annexée au présent règlement.

3) Règles particulières

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² d'aire de stationnement créés.

4) Récupération des eaux pluviales

Il est vivement recommandé la pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales, des eaux de toitures, cour et terrasse, et qui sera individuelle sur chaque lot, ou par logement collectif.

Dans ce cas, cette citerne sera obligatoirement enterrée, et le trop-plein devra être raccordé sur le branchement individuel des eaux pluviales du lot concerné.

Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-19 (sauf arbres remarquables)

Il est interdit de détruire, d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.

Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-23, et les arbres remarquables identifiés au L151-19

Les éléments du patrimoine éco-paysager protégés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et les arbres remarquables identifiés au titre du L151-19 ne peuvent être arrachés ou détruits 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.

Paragraphe 4 : Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées :

- deux places de stationnement pour véhicule motorisé par logement (garage compris)
- pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, un local vélo permettant le stationnement d'au moins 2 vélos par logement.

Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble d'au moins 4 logements, des aires de stationnement à destination des visiteurs devront être aménagées à raison de 1 place visiteur pour 4 logements. Ces aires de stationnement devront être judicieusement réparties sur l'ensemble de l'opération. Ces places de stationnement à destination des visiteurs devront être aménagées avec des matériaux perméables, permettant une bonne infiltration des eaux pluviales.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Accès

Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.

Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les connexions interquartiers doivent être favorisées (automobiles, cycles et piétonnes). Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique. Dans ce cas :

- elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour
- il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment ;
- Une aire d'apport volontaire des déchets doit être aménagée à l'entrée de l'impasse.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées domestiques :

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales

A défaut de récupération des eaux de pluie, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit 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.

Autres réseaux

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

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Section 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

La vocation principale de la zone A et de ses secteurs est la suivante :



A : zone agricole



Ae : secteur agricole concerné par une activité économique existante



Aeq : secteur agricole concerné par des équipements publics existants

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques d'engins de guerre
- est concerné par des risques de retrait/gonflement d'argiles

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (chapelles)



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



Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (arbres isolés)



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



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



Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (vergers, parcs paysagers)



Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



Secteur dans lequel une part minimale de logements locatifs aidés est à produire au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme



Bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



Secteurs concernés par des risques d'inondation par débordement de la Lys au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme (plus de précisions sur les plans bis relatifs aux risques et aux contraintes)

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition de respecter le paragraphe 2.
	hébergement	X	Interdit en Aeq et Ae	Limité à 5 chambres, et uniquement dans le cadre d'un changement de destination, ou lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X	Interdit en Aeq	En Ae, les bâtiments à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés. Dans le reste de la zone : uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation, ou dans le cadre d'un changement de destination
	restauration	X	Interdit en Aeq	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination
	commerce de gros	Uniquement en Ae		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Uniquement en Ae		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	hébergement hôtelier et touristique	X		Limité à 5 chambres, et uniquement dans le cadre d'un changement de destination, ou lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
	cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Uniquement en Ae et Aeq	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Uniquement en Ae et Aeq	X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Uniquement en Ae	X	
	entrepôt	Uniquement en Ae	X	
	bureau	X		<p>Dans le secteur Ae les constructions à usage de bureau sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité économique existante.</p> <p>Dans le reste de la zone A, uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité</p>

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
				agricole, ou dans le cadre d'un changement de destination
	centre de congrès et d'exposition		X	

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

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

L'accès aux courants et fossés pour leur entretien doit obligatoirement être maintenu.

Le comblement des courants et fossés est interdit.

La création de nouveaux fossés ou la réouverture de fossés comblés pourra se faire dans le cadre de la lutte contre les remontées de nappes et les inondations (crues...). Toutefois un busage ou une couverture pourra être envisagé dans le cadre de créations d'infrastructures ou de mise en sécurité, après dépôt favorable d'une déclaration préalable. Les remembrements et drainages qui font l'objet de données spécifiques ne sont pas concernés par ces mesures.

Les sous-sols et caves sont interdits.

Sont autorisés sous réserve des conditions ci-après, dans l'ensemble de la zone A :







- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les bâtiments générant un périmètre de protection à condition d'être implantés de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU ;
- Les constructions et installations agricoles mentionnées dans l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, visant à permettre la diversification des activités ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone ;
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des cimetières civils et militaires (stationnement par exemple) ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions d'habitations (règlementées au sein de la sous-section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), sans que celles-ci ne remettent en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les annexes d'habitations, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, (règlementées au sein de la sous-section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), sans que celles-ci ne remettent en cause le caractère agricole de la zone ;
- le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone, et sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment d'origine ;
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Ces constructions doivent être obligatoirement implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments agricoles existants. En cas d'impossibilité technique cette distance peut être étendue.

Dans le secteur Ae, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités économiques existantes.






Dans le secteur Aeq, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements existants (station d'épuration).

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 <p>Bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>Respecter l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p>
 <p>Chemins à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.</p>
 <p>Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (chapelles)</p>  <p>Autres éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme</p>  <p>Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haies)</p>	<p>protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique (cf. annexe).</p>
 <p>Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.</p>

Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au plan bis du règlement graphique :

Zones inondables par débordement de la Lys :

	Zones naturelles soumises à aléa faible ou moyen
	Zones naturelles soumises à aléa fort ou très fort
	Centre urbain soumis à aléa faible ou moyen
	Zones urbanisées ou zones d'activités soumises à aléa faible ou moyen
	Zones urbanisées ou zones d'activités soumises à aléa fort ou très fort

Les constructions et aménagements autorisés sont soumis au respect du règlement du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI) tel qu'annexé au PLU. Les règles du PPRI plus contraignantes que celles du PLU l'emportent et s'appliquent.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

La cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée de la construction principale doit être située à une hauteur altimétrique comprise entre 0,10 et 0,40 mètre mesurée depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Toutefois, si le terrain naturel présente déjà une hauteur supérieure à 0,40 m de l'axe de la chaussée existante ou à créer, alors la précédente disposition ne s'applique pas.

En cas d'impossibilité technique d'appliquer cette règle au regard des normes d'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite, il sera alors possible d'y déroger.

A l'inverse, si des règles au sein du PPRI sont plus contraignantes sur ce point, alors celles-ci l'emportent et s'appliquent.

Pour les constructions à destination principale d'habitation, extensions et annexes :

- Les constructions ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R + 1 + C). La construction ne peut pas dépasser 9 mètres au point le plus haut du bâtiment.
- Les annexes d'habitations autorisées sont limitées à 4 m au point le plus haut du bâtiment (2,5 mètres au point le plus haut du bâtiment pour un abri de jardin).

- Les extensions d'habitation autorisées ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la construction principale à usage d'habitation à laquelle l'extension se rattache.

Pour les autres constructions :

La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 12 m au point au plus haut du bâtiment, sauf en cas d'impératifs techniques dûment justifiés.

2) Recul par rapport aux voies et emprises publiques ou voies et emprises privées existantes ou à créer :

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de première catégorie
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres routes.

Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

3) Recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

4) Emprise au sol :

Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sur la même unité foncière, sont autorisés. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30% dans la limite d'une surface d'extension de 50 m².

Les annexes d'habitation autorisées sont limitées à une unité supplémentaire par construction principale, à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.

Au sein des secteurs Ae et Aeq, les aménagements et constructions autorisés ne pourront pas excéder 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant, à la date d'approbation du PLU.

5) Constructions sur une même propriété

Les annexes d'habitations autorisées doivent être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

A - Pour les constructions à usage d'habitation

1) Façades :

Les façades des constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect brique rouge orangée.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (dans la limite de 30% de chacune des façades), et qu'ils respectent la composition architecturale d'ensemble.

Sont interdits :

- Les carrelages posés en façade,
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).
- Les panneaux d'imitation de matériaux tels que par exemple fausses briques, faux pans de bois,
- Les teintes vives,
- Le blanc pur.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Sont interdits les enduits de ciment non peints, les placages, bardages bac acier, carrelages, coffrages saillants et bandeaux.

Les façades aveugles en front à rue sont interdites.

Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées et/ou axées.

Les règles ci-dessus s'appliquent également pour les annexes et extensions.

2) Toitures :

- les toitures principales doivent comporter au moins deux pentes.
- les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect, la teinte et l'appareillage de tuiles de terre cuite naturelle d'aspect traditionnel ou d'ardoises naturelles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux extensions, aux toitures disposant de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

B - Pour les autres constructions, y compris agricoles :

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

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

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

Sont interdits :

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

L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :

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

Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-19

Il est interdit de détruire (sauf avis favorable du Maire en cas de bâtiment en ruine susceptible de représenter un danger), d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications: composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public.

Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.

Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-23

Les éléments du patrimoine éco-paysager protégés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et les arbres remarquables identifiés au titre du L151-19 ne peuvent être arrachés ou détruits 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.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran.

1) Clôtures des constructions à usage d'habitation :

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées :

- par des haies vives composées d'essences locales (cf liste en annexe),
- et/ou par des grilles nues,
- et/ou par un occultant naturel,
- et/ou par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 1 m.

La hauteur maximale des clôtures entre le domaine public et le domaine privé est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives (domaine privé) ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

Dans une bande 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les clôtures sont interdites afin d'assurer leur entretien.

Un habillage des coffrets techniques est fortement recommandé (muret technique ou haie / végétation).

Les clôtures en fonds de parcelles ne peuvent pas être constituées de plaques-béton.



Les clôtures en fonds de parcelles seront composées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage à large maille (mailles de 15 cm² au minimum) :

- non posé au sol, avec un espace libre de 10 à 20 cm permettant le passage de la micro-faune,
- ou posé au sol, mais comportant au moins un passage pour micro-faune tous les 15 mètres.



Exemple de passage pour micro-faune à installer sur un grillage.

2) Règles générales de plantation :

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les essences sont à choisir prioritairement parmi la liste des essences locales annexée au présent règlement.

3) Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel ou agricole est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² d'aire de stationnement créés.

Paragraphe 4 : Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Pour les constructions à usage d'habitation sont exigées :

- deux places de stationnement pour véhicule motorisé par logement (garage compris)

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Accès

Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.

Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées domestiques :

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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

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. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit 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.

Autres réseaux






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

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Section 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

La vocation principale de la zone N et de ses secteurs est la suivante :











	N : zone naturelle
	Nch : secteur naturel concerné par la présence d'un château
	Neq : secteur naturel concerné par des équipements publics existants
	Njp : Secteur naturel à vocation de jardin potager
	Nzh : secteur naturel de zone à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques d'engins de guerre
- est concerné par des risques de retrait/gonflement d'argiles

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :

	Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (chapelles)
	Autres éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (arbres isolés)
	Chemins à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
	Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haies)
	Eléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (vergers, parcs paysagers)
	Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
	Secteur dans lequel une part minimale de logements locatifs aidés est à produire au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme
	Bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
	Secteurs concernés par des risques d'inondation par débordement de la Lys au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme (plus de précisions sur les plans bis relatifs aux risques et aux contraintes)

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	En Njp uniquement	Interdit dans le reste de la zone X	Dans le secteur Njp, seules les activités agricoles en lien avec le maraîchage sont autorisées
	exploitation forestière			
Habitation	logement	X		Seules les extensions et annexes des logements existants sont autorisées – voir conditions énoncées au sein du paragraphe 2.
	hébergement	X		Limité à 5 chambres, et uniquement dans le cadre d'un changement de destination, ou lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	en N,Nch et Njp	En Neq et Nzh	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination
	restauration	Uniquement en Nch et Njp	Interdit dans le reste de la zone N X	
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Uniquement en Nch et Njp	Interdit dans le reste de la zone N	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination
	hébergement hôtelier et touristique	X		Dans une limite de 5 chambres maximum, et uniquement dans le cadre d'un changement de destination

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	Uniquement en Neq	Dans le reste de la zone N	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

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

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

L'accès aux courants et fossés pour leur entretien doit obligatoirement être maintenu.

Le comblement des courants et fossés est interdit.

La création de nouveaux fossés ou la réouverture de fossés comblés pourra se faire dans le cadre de la lutte contre les remontées de nappes et les inondations (crues...). Toutefois un busage ou une couverture pourra être envisagé dans le cadre de créations d'infrastructures ou de mise en sécurité, après dépôt favorable d'une déclaration préalable. Les remembrements et drainages qui font l'objet de données spécifiques ne sont pas concernés par ces mesures.

Les sous-sols et caves sont interdits.

Sont autorisés sous réserve des conditions ci-après, dans l'ensemble de la zone N :








- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone ;
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des cimetières civils et militaires (stationnement par exemple) ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions d'habitations (règlementées au sein de la sous-section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), sans que celles-ci ne remettent en cause le caractère naturel de la zone ;
- Les annexes d'habitations, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, (règlementées au sein de la sous-section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), sans que celles-ci ne remettent en cause le caractère naturel de la zone ;
- le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt naturel de la zone, et sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment d'origine.

Dans le secteur Nch, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à une activité de restauration et d'organisation de réceptions.

Dans le secteur Neq, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs et de loisirs existants.






Dans le secteur Njp, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du jardin potager.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme	Respecter l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 Chemins à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme	maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
 Éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (chapelles)  Autres éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme  Éléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haies)  Éléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (vergers, parcs paysagers)	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique (cf. annexe).
 Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme	respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au plan bis du règlement graphique :

Zones inondables par débordement de la Lys :

	Zones naturelles soumises à aléa faible ou moyen
	Zones naturelles soumises à aléa fort ou très fort
	Centre urbain soumis à aléa faible ou moyen
	Zones urbanisées ou zones d'activités soumises à aléa faible ou moyen
	Zones urbanisées ou zones d'activités soumises à aléa fort ou très fort

Les constructions et aménagements autorisés sont soumis au respect du règlement du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI) tel qu'annexé au PLU. Les règles du PPRI plus contraignantes que celles du PLU l'emportent et s'appliquent.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

La cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée de la construction principale doit être située à une hauteur altimétrique comprise entre 0,10 et 0,40 mètre mesurée depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Toutefois, si le terrain naturel présente déjà une hauteur supérieure à 0,40 m de l'axe de la chaussée existante ou à créer, alors la précédente disposition ne s'applique pas.

En cas d'impossibilité technique d'appliquer cette règle au regard des normes d'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite, il sera alors possible d'y déroger.

A l'inverse, si des règles au sein du PPRi sont plus contraignantes sur ce point, alors celles-ci l'emportent et s'appliquent.

Pour les constructions à destination principale d'habitation, extensions et annexes :

- Les constructions ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R + 1 + C). La construction ne peut pas dépasser 9 mètres au point le plus haut du bâtiment.
- Les annexes d'habitations autorisées sont limitées à 4 m au point le plus haut du bâtiment (2,5 mètres au point le plus haut du bâtiment pour un abri de jardin).
- Les extensions d'habitation autorisées ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la construction principale à usage d'habitation à laquelle l'extension se rattache.

Pour les autres constructions :

La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 12 m au point au plus haut du bâtiment, sauf en cas d'impératifs techniques dûment justifiés.

Au sein du secteur Njp, les constructions autorisées dans le cadre du fonctionnement et de l'entretien du jardin potager sont limitées à 3 m au point le plus haut du bâtiment.

1) Recul par rapport aux voies et emprises publiques ou voies et emprises privées existantes ou à créer :

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de première catégorie
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres routes.

Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

2) Recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s),
soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 3 mètres. Au sein du secteur Njp, ce recul pourra être moindre (1 mètre).

Les constructions doivent être implantées avec un recul obligatoire de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

3) Emprise au sol :

Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sur la même unité foncière, sont autorisés. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30% dans la limite d'une surface d'extension de 50 m².

Les annexes d'habitation autorisées sont limitées à une unité supplémentaire par construction principale, à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.

Les emprises au sol des aménagements et constructions autorisés à compter de l'approbation du PLU sont limitées à :

- 150 m² dans le secteur Neq,
- 150 m² dans le secteur Njp,
- 250 m² dans le secteur Nch,
- 50 m² dans les secteurs Nzh (uniquement pour les aménagements et constructions en lien avec la préservation et la valorisation du milieu naturel).

4) Constructions sur une même propriété

Les annexes d'habitations autorisées doivent être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

A - Pour les constructions à usage d'habitation

1) Façades :

Les façades des constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect brique rouge orangée.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (dans la limite de 30% de chacune des façades), et qu'ils respectent la composition architecturale d'ensemble.

Sont interdits :

- Les carrelages posés en façade,
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).
- Les panneaux d'imitation de matériaux tels que par exemple fausses briques, faux pans de bois,
- Les teintes vives,
- Le blanc pur.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Sont interdits les enduits de ciment non peints, les placages, bardages bac acier, carrelages, coffrages saillants et bandeaux.

Les façades aveugles en front à rue sont interdites.

Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées et/ou axées.

Les règles ci-dessus s'appliquent également pour les annexes et extensions.

2) Toitures :

- les toitures principales doivent comporter au moins deux pentes.

- les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect, la teinte et l'appareillage de tuiles de terre cuite naturelle d'aspect traditionnel ou d'ardoises naturelles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, aux extensions, aux toitures disposant de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

B) Pour les autres constructions

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

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

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

Sont interdits :

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

L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :

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

Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-19

Il est interdit de détruire (sauf avis favorable du Maire en cas de bâtiment en ruine susceptible de représenter un danger), d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications: composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.

Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-23

Les éléments du patrimoine éco-paysager protégés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et les arbres remarquables identifiés au titre du L151-19 ne peuvent être arrachés ou détruits 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.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran.

1) Clôtures des constructions à usage d'habitation :

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées :

- par des haies vives composées d'essences locales (cf liste en annexe),
- et/ou par des grilles nues,
- et/ou par un occultant naturel,
- et/ou par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 1 m.

La hauteur maximale des clôtures entre le domaine public et le domaine privé est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives (domaine privé) ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

Dans une bande 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les clôtures sont interdites afin d'assurer leur entretien.

Un habillage des coffrets techniques est fortement recommandé (muret technique ou haie / végétation).

Les clôtures en fonds de parcelles ne peuvent pas être constituées de plaques-béton.



Les clôtures en fonds de parcelles seront composées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage à large maille (mailles de 15 cm² au minimum) :

- non posé au sol, avec un espace libre de 10 à 20 cm permettant le passage de la micro-faune,
- ou posé au sol, mais comportant au moins un passage pour micro-faune tous les 15 mètres.



Exemple de passage pour micro-faune à installer sur un grillage.

2) Règles générales de plantation :

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les essences sont à choisir prioritairement parmi la liste des essences locales annexée au présent règlement.

3) Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel ou agricole est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² d'aire de stationnement créés.

Paragraphe 4 : Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Pour les constructions à usage d'habitation sont exigées :

- deux places de stationnement pour véhicule motorisé par logement (garage compris)

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Accès

Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.

Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées domestiques :

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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

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. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit 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.

Autres réseaux

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

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Annexe : liste d'essences locales

⇒ ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES

- Aubépine	<i>(Crataegus monogyna)</i>
- Charmille	<i>(Carpinus betulus)</i>
- Hêtre en haie basse	<i>(Fagus sylvatica)</i>
- Bourdaine	<i>(Frangula alnus)</i>
- Cornouiller sanguin	<i>(Cornus sanguinea)</i>
- Eglantier	<i>(Rosa canina)</i>
- Erable champêtre	<i>(Acer campestre)</i>
- Fusain d'Europe	<i>(Evonymus europaeus)</i>
- Néflier	<i>(Mespilus germanica)</i>
- Nerprun purgatif	<i>(Rhamnus cathartica)</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*)

Annexe 2 : Liste des fruitiers de hautes tiges imposés

⇒ **POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX**

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

⇒ **POMMES A CIDRE**

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

⇒ **POIRIERS**

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

- Triomphe de Vienne

⇒ **CERISIERS**

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

⇒ **PRUNIER**

- 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