



PLUi-H

Règlement écrit

Communauté de Communes des 7 Vallées

PLUi arrêté le : 3 juillet 2025

PLUi approuvé le : 12 février 2026

Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES	6
CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN	7
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	8
ADAPTATIONS MINEURES.....	9
DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	9
RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE	9
ARTICULATION ENTRE LES REGLES LITTERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ET LES REGLES SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	11
Dispositions règlementaires au sein des périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme	12
Dispositions règlementaires liées au patrimoine bâti et urbain	12
Dispositions applicables aux éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	12
Dispositions règlementaires liées au patrimoine naturel	15
Dispositions applicables aux éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	15
Dispositions applicables à l'intérieur des secteurs des continuités écologiques identifiées au plan de zonage en tant que Trame Verte et Bleue (article R.151-43 du Code de l'Urbanisme)	17
Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme	19
Dispositions applicables aux prairies à enjeux identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	19
Dispositions règlementaires liées au commerce	20
Dispositions applicables aux éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16-1 du code de l'urbanisme	20
Dispositions règlementaires liées aux servitudes, aux équipements, aux réseaux et aux emplacements réservés	21
Dispositions applicables aux éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	21
Dispositions applicables aux éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme	21
Dispositions règlementaires liées aux risques, nuisances et à la ressource en eau	22
SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U).....	28
Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	32
Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations	32
Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	34
Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	37
Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	38
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	38
Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	57

Paragraphe 4 : Stationnement	63
Sous-section 3 : Equipement et réseaux	65
Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	65
Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....	66
SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU).....	69
Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	73
Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations	73
Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	75
Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	76
Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	77
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	77
Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	88
Paragraphe 4 : Stationnement	93
Sous-section 3 : Equipement et réseaux.....	96
Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	96
Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....	97
SECTION 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (2AU).....	100
Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	103
Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations	103
Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	105
Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	106
Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	107
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	107
Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	110
Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	112
Paragraphe 4 : Stationnement	112
Sous-section 3 : Equipement et réseaux.....	114
Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	114
Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....	115
SECTION 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	118
Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	122
Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations	122
Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	125
Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	127
Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	128
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	128
Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	131
Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	133
Paragraphe 4 : Stationnement	134
Sous-section 3 : Equipement et réseaux.....	135
Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	135
Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....	136

SECTION 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)	139
Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	143
Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations	143
Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	146
Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	149
Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	150
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	150
Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	153
Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	154
Paragraphe 4 : Stationnement	156
Sous-section 3 : Equipement et réseaux.....	157
Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	157
Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....	158
LEXIQUE	160
ANNEXES	168
Définition du Coefficient de Biotope par Surface (CBS).....	169
Dispositions générales	169
Mode de calcul	170
Exemples	173
Liste des essences végétales locales	174

DISPOSITIONS GENERALES

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

CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN








Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire intercommunal de la Communauté de communes des 7 Vallées.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES






DISPOSITIONS DU PLUi

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





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

	UA : Zone urbaine mixte correspondant au centre ancien de la commune nouvelle d'Hesdin-la-Forêt
	UB : Zone urbaine mixte correspondant aux faubourgs de la commune nouvelle d'Hesdin-la-Forêt et de ses communes déléguées d'Hesdin, d'Huby-Saint-Leu, Marconne et Sainte-Austreberthe ainsi que la commune de Marconnelle
	UP : Zone urbaine mixte correspondant aux centres-bourgs des polarités secondaires et relais
	UR : Zone urbaine mixte correspondant aux bourgs ruraux
	UE : Zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques, industrielles ou commerciales
	Ueq : Secteur urbain à vocation d'équipement
	Uj : Secteur urbain de jardin






Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

	1AUh : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à court terme
	1AUe : Zone à urbaniser à vocation à d'activités économiques, industrielles ou commerciales à court terme
	1AUeq : Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics à court terme
	1AUm : Zone à urbaniser à vocation mixte à court terme
	2AUe : Zone à urbaniser à vocation à d'activités économiques, industrielles ou commerciales à long terme

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

	A : Zone agricole
	Ae : Secteur agricole à vocation économique
	Aeq : Secteur agricole à vocation d'équipement
	Ap : Secteur agricole paysager

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

	N : Zone naturelle
	Nch : Secteur naturel des châteaux
	Nt : Secteur naturel à vocation touristique
	Ne : Secteur naturel à vocation économique
	Neq : Secteur naturel à vocation d'équipement

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans la Section 1; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans les Sections 2 et 3; les dispositions particulières des zones agricoles dans la Section 4; les dispositions particulières des zones naturelles dans la Section 5 du présent règlement.

REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

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

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

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

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

1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

2) Les articles L.102-3, L.153-11, L.311-2 et L.424-1 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

II) Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui figurent dans les annexes du PLUi. Cela concerne les servitudes d'utilité publique sans que cela soit exhaustif : I3, I4, INT2, T1, T7.
- Les constructions devront respecter les règles d'implantations définies dans le cadre des différentes servitudes d'utilité publique, en particulier les servitudes I3 et T1.

III) Se conjuguent avec les dispositions du PLUi

1°) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (article L 442-9 du Code l'Urbanisme)

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental,...

IV) Se substituent aux dispositions du PLUi

Les plans de sauvegarde et de mise en valeur établis sur tout ou partie du site patrimonial remarquable se substituent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 à L.152-6-4 du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans sans tenir compte du présent règlement. Toutefois, les dispositions du plan de prévention d'un risque naturel s'appliquent si son règlement le précise.

ARTICULATION ENTRE LES REGLES LITTERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ET LES REGLES SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES

Par principe, les règles littérales applicables à toutes les zones s'appliquent sur tout le territoire de la Communauté de Communes des 7 Vallées sauf si les règles spécifiques d'une zone précisent ou remplacent une ou plusieurs règles littérales communes.

Dans le cas de règles contradictoires entre les dispositions générales et les règles spécifiques des zones, celles des dispositions générales prévalent.

Les règles générales prévalent dans l'ordre de priorité suivant :

- Règles relatives aux Plans de Prévention des Risques inondation de la Canche et de l'Authie ;
- Règles relatives aux Espaces de Bon Fonctionnement
- Règles relatives aux zones humides des SAGE de la Canche et de l'Authie ;
- Règles relatives aux cônes de ruissellement ;
- Règles relatives aux périmètres de captage ;
- Règles relatives aux prairies à enjeux ;
- Règles relatives à la Trame Verte et Bleue ;
- Règles relatives au patrimoine naturel ;
- Règles relatives au patrimoine bâti ;
- Règles relatives aux linéaires commerciaux ;
- Règles relatives aux cheminements protégés ;
- Règles relatives aux emplacements réservés ;
- Règles relatives au retrait/gonflement des argiles ;
- Règles relatives aux secteurs d'OAP.

De manière générale les règles sont cumulatives. Toutefois, en cas de règles différentes, la règle la plus stricte s'applique au projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Dispositions réglementaires au sein des périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme



Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi)

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Les périmètres des OAP sectorielles sont portés sur le plan de zonage. Les OAP thématiques couvrent l'intégralité du périmètre de la Communauté de Communes des 7 Vallées.

Au sein de ces secteurs, il est recommandé de réaliser une étude acoustique afin de prendre en compte les nuisances sonores et d'adapter les pratiques d'aménagement et de construction. Cette étude est particulièrement préconisée le long des voies bruyantes et classées à grande circulation.

Dispositions réglementaires liées au patrimoine bâti et urbain

Dispositions applicables aux éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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 à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux de valorisation et de requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage. En cas de nécessité, il est toutefois possible de déplacer un édifice.

Pour les travaux réalisés sur les bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti, il est recommandé d'utiliser des techniques de mise en œuvre traditionnelles et des matériaux qui permettent de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques qui constituent leur intérêt culturel, historique ou architectural.

Les travaux doivent s'inscrire dans une démarche de réhabilitation du bâti, afin de garantir que les édifices patrimoniaux ne soient pas dénaturés, et fassent l'objet d'une restauration de qualité et en cohérence avec leurs caractéristiques architecturales d'origine.

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.

Les vues sur les 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.

Les fiches d'identification du patrimoine (en annexe du PLUi) et les guides de prescriptions (également en annexe du règlement) présentent les éléments significatifs de l'intérêt patrimonial de ces édifices, ainsi que les principes à suivre pour intervenir sur ces bâtiments de manière appropriée.

Règles relatives au patrimoine bâti d'une grande valeur patrimoniale

Élément de patrimoine bâti d'une grande valeur patrimoniale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

La préservation de l'ensemble des éléments présentant une forte valeur patrimoniale est obligatoire, sauf si leur état sanitaire dégradé représente une menace pour la sécurité des usagers, la salubrité des lieux ou un risque d'effondrement.

La démolition des parties bâties de moindre qualité est autorisée (annexes), à condition que le projet de réaménagement mette en valeur l'architecture de l'édifice et s'intègre harmonieusement dans le paysage urbain.

Les travaux d'extensions, de restauration, de requalification ou d'entretien du bâtiment repéré devront scrupuleusement respecter les prescriptions définies dans les fiches typologiques annexées au règlement écrit.

Règles relatives au patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale

Élément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les bâtiments possédant une valeur patrimoniale locale identifiés au plan de zonage du PLUi :

La préservation d'une partie des éléments présentant une forte valeur patrimoniale est exigée, sauf si leur état sanitaire dégradé compromet la sécurité des occupants, la salubrité des lieux ou représente un risque d'effondrement.

La démolition partielle des parties bâties de qualité est autorisée, à condition que le projet de réaménagement mette en valeur l'architecture de l'édifice et s'intègre harmonieusement dans le paysage urbain.

Il est recommandé de suivre les prescriptions définies dans les fiches typologiques annexées au règlement écrit. Toutefois, des projets différents pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain.

Règles relatives au patrimoine bâti présentant une valeur patrimoniale local mais qui sont fréquents, banals ou dégradés

- ✦ **Élément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale mais qui est plus fréquent ou banal ou fortement dénaturé ou dégradé à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

La préservation des éléments présentant une qualité patrimoniale est recommandée.

Dans le cadre de travaux d'extensions, de restauration, de requalification ou d'entretien, il est recommandé de suivre les prescriptions définies dans les fiches typologiques annexées au règlement écrit.

Cependant, si le bâtiment fait l'objet d'une démolition partielle ou totale, le nouveau projet de construction devra faire preuve d'une qualité architecturale avérée et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble urbain.

Dans ce cas, le réemploi de certains matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou d'autres composants pourront être exigés, afin de conserver une trace de la mémoire du lieu.

Règles relatives au espaces publics (squares et parcs urbains)



Square ou parc urbain à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Ces espaces et squares sont repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour leurs qualités paysagères, ainsi que pour leur participation à la mise en valeur du bâti qui les accompagne et leur rôle dans la qualité du cadre de vie au sein des centres urbains.

Ces espaces doivent être aménagés selon des principes de mixité des usages et des usagers, en favorisant l'accessibilité pour tous et en mettant en valeur le patrimoine bâti et naturel.

Les aménagements et les plantations doivent respecter la composition d'origine des places. De plus, ces espaces doivent assurer une transition harmonieuse entre les quartiers environnants et être accessibles au plus grand nombre. L'accessibilité PMR devra être assurée.

L'aménagement doit privilégier l'agrément et le confort résidentiel, en accordant la priorité aux piétons et aux cyclistes. Les revêtements de sol doivent être sobres et soignés, en cohérence avec l'architecture et l'organisation urbaine. La perméabilité des sols doit être favorisée, tandis que les revêtements imperméables (comme l'enrobé) doivent être limités aux voies de circulation.

Le choix des matériaux et du mobilier urbain doit rester restreint et homogène afin d'assurer une unité esthétique. L'encombrement au sol doit être réduit au strict nécessaire, en évitant d'entraver la circulation et en préservant les perspectives visuelles. Le mobilier urbain doit être sobre en termes de matériaux, couleurs et design.

Les bancs existants doivent être conservés ou remplacés par des modèles similaires ou plus épurés.

Les coffrets et équipements techniques doivent être encastrés, dissimulés ou supprimés afin de préserver l'harmonie visuelle.

Les statues doivent être préservées, mises en valeur, et les perspectives sur celles-ci doivent être protégées.

Dispositions réglementaires liées au patrimoine naturel

Dispositions applicables aux éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 seront systématiquement maintenus et protégés. Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf si elles menacent la sécurité ou la salubrité publique. Dans ce cas, elles doivent être remplacées par des essences végétales équivalentes et locales. Le plan de zonage identifie trois types de prescriptions : des éléments de patrimoine naturel ponctuel (arbre isolé), des éléments de patrimoine naturel linéaire (alignements d'arbres, haies, ripisylves, fossés) et des éléments de patrimoine naturel surfacique (boisement, bosquets, massifs...). Ces éléments font l'objet de règles différentes qui sont présentées ci-dessous.



Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

La suppression, accidentelle ou intentionnelle, d'un arbre isolé protégé, entraîne l'obligation de replanter un arbre plus jeune et d'essence comparable en termes de houppier et de port.

Tout aménagement aux abords d'un élément végétal protégé ne doit pas modifier les conditions physiques sous la couronne du sujet à protéger. En particulier, les travaux à proximité des arbres isolés protégés ne doivent pas conduire à :

- Compacter, tasser ou imperméabiliser le sol ;
- Endommager le système racinaire de l'arbre.

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

La protection des haies agricoles et des ripisylves repérées au plan de zonage porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres et arbustes considérés de manière individuelle.

La suppression, accidentelle ou intentionnelle, d'une haie ou d'une ripisylve protégée, entraîne l'obligation de replanter une haie ou une ripisylve composée d'essences variées, locales et adaptées au site d'une longueur et d'une densité équivalente.

Une interruption ponctuelle, d'une largeur maximale de 8 mètres, au sein d'une haie peut être autorisée si elle est nécessaire pour l'activité agricole et à condition de ne pas conduire à un recul progressif du linéaire de haie.

Dans le cas où un ou plusieurs individus sont atteints de vieillissement ou de maladie, ou nuisent à la qualité d'ensemble, un tronçon ou la totalité d'une haie ou d'une ripisylve doit être remplacé en totalité, afin de ne pas miter les alignements.

Les haies d'essences monospécifiques sont interdites. Elles devront être systématiquement composées d'essences variées, locales et adaptées au site. La liste des essences locales est annexée au présent règlement.

Alignement végétal à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

La protection des alignements d'arbres repérés au plan de zonage porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres et arbustes considérés de manière individuelle.

La suppression, accidentelle ou intentionnelle, d'un alignement d'arbres protégés, entraîne l'obligation de replanter un alignement d'arbre composé d'essences variées, locales et adaptées au site d'une longueur et d'une densité équivalente.

La coupe ou l'abattage d'un ou plusieurs arbres repérés dans le cadre d'un alignement d'arbres est interdit sauf lorsqu'il est nécessaire pour la réalisation d'un projet d'aménagement et lorsqu'il n'affaiblit pas de manière significative l'effet d'alignement et de continuité.

Dans le cas où un ou plusieurs individus sont atteints de vieillissement ou de maladie, ou nuisent à la qualité d'ensemble, un tronçon ou la totalité de l'alignement d'arbre doit être remplacé en totalité, afin de ne pas miter les alignements.




Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme


La protection des boisements et bosquets repérés au plan de zonage porte sur le principe d'ensemble et non sur les arbres ou arbustes considérés de manière individuelle. Il s'agit de permettre leur évolution et leur exploitation.

Les boisements identifiés doivent être protégés, conservés mais également renouvelés quand nécessaire. Il serait intéressant de prévoir, dans le cadre de coupes prévisibles, des plantations en lisière quelques années avant. La diversité des essences utilisées doit au minimum être équivalente à celle des boisements renouvelés.

La suppression, accidentelle ou intentionnelle, d'un boisement, entraîne l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales et adaptées au site.

 Élément du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Fossé, cours d'eau ...)


Les fossés repérés au plan de zonage pourront être déplacés ou adaptés pour permettre l'exploitation agricole des terres sous réserve que cela ne remette pas en cause le bon écoulement des eaux.

 Mare à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares repérées au plan de zonage ne pourront pas être détruites.

Tout aménagement dans un périmètre de 5 mètres autour de l'emprise d'une mare protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doit participer directement à sa mise en valeur. Ainsi, toute nouvelle construction dans ce périmètre sera interdite.

Dispositions applicables à l'intérieur des secteurs des continuités écologiques identifiées au plan de zonage en tant que Trame Verte et Bleue (article R.151-43 du Code de l'Urbanisme)

 Corridors de la TVB (Source : CPIE du Val d'Authie)

Les règles relatives à la Trame Verte et Bleue définies dans ce paragraphe priment sur celles spécifiques à chaque zone. Elles priment également sur celles relatives aux prairies à enjeux. Cela signifie que, pour tout ce qui est couvert par la Trame Verte et Bleue, ces règles doivent être suivies en priorité. En revanche, pour les éléments non mentionnés dans ce paragraphe, les règles propres à chaque zone s'appliquent.

Emprise au sol

Les nouvelles constructions et installations ne devront pas conduire à une emprise au sol totale et cumulée à l'échelle de l'unité foncière supérieure à 3 500 m² d'un seul tenant.

Pour les constructions à usage d'activité agricole existantes, il est autorisé les extensions et les annexes sans limitation d'emprise au sol sous réserve qu'elles se situent à moins de 100 mètres des bâtiments d'activité existants.

Clôtures

Au sein de la Trame Verte et Bleue, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont nécessaires, les clôtures ne peuvent être autorisées que si elles permettent le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, reptiles, etc.) et de la grande faune. Elles seront uniquement constituées d'une haie vive de plusieurs essences locales doublée ou non d'un grillage permettant le passage de la faune en partie basse.

Plantations

Dans les espaces concernés par la Trame Verte et Bleue, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère et écologique du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Les éléments paysagers préexistants de type haies, fossés, arbres isolés, hors espèces envahissantes, doivent être maintenus en l'état afin d'assurer la continuité avec les milieux naturels limitrophes (continuité boisée, continuité hydraulique). En cas de compensation, elle devra avoir lieu au sein des secteurs repérés dans le cadre de la Trame Verte et Bleue et avoir recours à des essences locales adaptées au site.

Dans le cadre d'un projet de construction ou d'extension, en dehors des éventuelles haies d'essences locales, au moins 15% de l'unité foncière devront être couvert d'une végétation de hautes et basses tiges d'essences locales.

Eaux pluviales

Dans les espaces concernés par la Trame Verte et Bleue, sont imposées les solutions de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc.

Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS)

Le projet doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) d'au moins 0,8 sur l'ensemble de l'unité foncière.

Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme



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

A l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-5 et R.113-1 à R.113-13 du code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire d'un terrain couvert par un Espace Boisé Classé (EBC) est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La construction y est strictement interdite sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L.113-3 aura été accordé. En outre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Dispositions applicables aux prairies à enjeux identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



Prairie à enjeux à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les règles relatives aux prairies à enjeux, définies dans ce paragraphe priment sur celles spécifiques à chaque zone. Cela signifie que, pour tout ce qui est couvert par une prairie à enjeux au plan de zonage, ces règles doivent être suivies en priorité. En revanche, pour les éléments non mentionnés dans ce paragraphe, les règles propres à chaque zone s'appliquent.

Emprise au sol

Les nouvelles constructions et installations ne devront pas conduire à une emprise au sol totale et cumulée à l'échelle de l'unité foncière supérieure à 3 500 m² d'un seul tenant.

Pour les constructions à usage d'activité agricole existantes, il est autorisé les extensions et les annexes sans limitation d'emprise au sol sous réserve qu'elles se situent à moins de 100 mètres des bâtiments d'activité existants.

Clôtures

Au sein des prairies à enjeux, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont nécessaires, les clôtures ne peuvent être autorisées que si elles permettent le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, reptiles, etc.) et de la grande faune. Elles seront uniquement constituées d'une haie vive de plusieurs essences locales doublée ou non d'un grillage permettant le passage de la faune en partie basse.

Plantations

Dans les espaces concernés par les prairies à enjeux, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Les éléments paysagers préexistants de type haies, fossés, arbres isolés, hors espèces envahissantes, doivent être maintenus en l'état, déplacés ou remplacés afin d'assurer la continuité avec les milieux naturels limitrophes (continuité boisée, continuité hydraulique). En cas de compensation, elle devra avoir lieu au sein des secteurs repérés comme prairies à enjeux.

Dans le cadre d'un projet de construction ou d'extension, en dehors des éventuelles haies d'essences locales, au moins 15% de l'unité foncière devront être couverts d'une végétation de hautes et basses tiges d'essences locales.

Eaux pluviales

Dans les prairies à enjeux, sont imposées les solutions de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc.

Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS)

Le projet doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) d'au moins 0,8 sur l'ensemble de l'unité foncière.

Dispositions réglementaires liées au commerce

Dispositions applicables aux éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16-1 du code de l'urbanisme



Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16-1 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés en rez-de-chaussée sur les voies et places publiques repérées au plan de zonage en tant que « linéaire commercial à protéger » sont interdits sauf si la nouvelle occupation relève également d'une activité commerciale, artisanale ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions réglementaires liées aux servitudes, aux équipements, aux réseaux et aux emplacements réservés

Dispositions applicables aux éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme



Chemin protégé au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Les chemins à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique devront être maintenus. Il peut s'agir de cheminements piétons, chemins ruraux, d'itinéraires cyclables (pistes, bandes ou aménagements spécifiques) ou de voies vertes. Ils pourront être modifiés sans pouvoir être supprimés. Toute construction ou installation, clôtures incluses, sont interdites dans son emprise. En cas de travaux, ils devront être remis en état. La largeur minimale du sentier est de 1 mètre.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de layons ou de chemins forestiers, leur suppression ou leur modification pourra être admise sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :

- la continuité des circulations piétonnes au sein du massif forestier demeure assurée ;
- la suppression ou la modification envisagée ne génère pas d'allongement conséquent des temps de parcours pour les usagers.

Dispositions applicables aux éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme



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

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue par l'emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain couvert par un emplacement réservé, conformément aux dispositions de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain.

Dans le cas d'un terrain partiellement couvert par un emplacement réservé, le calcul de l'emprise au sol se fait au regard de l'ensemble de la surface du terrain d'assiette du projet sans qu'en soit déduit la superficie de l'emplacement réservé présent sur le terrain.

Les limites de l'emplacement réservé servent de référence pour implanter les constructions en fonction des règles de recul par rapport aux voies définies dans le règlement.

Dispositions réglementaires liées aux risques, nuisances et à la ressource en eau

Dispositions applicables dans les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi)



Périmètre du PPRi de la Vallée de l'Authie



Périmètre du PPRi de la Vallée de la Canche

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels les terrains sont situés. En outre, pour des raisons de sécurité, les règles du PPRi concerné, intégrées dans l'annexe du PLUi "Servitudes d'Utilité Publiques" peuvent limiter les droits d'occupation et d'utilisation du sol et imposer l'édiction de prescriptions spécifiques. Les règles des PPRi de la Canche et de l'Authie prévalent sur les règles du présent règlement.

Dispositions applicables dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe avec une fiabilité forte et aux zones potentiellement sujettes aux inondations de cave avec une fiabilité forte (cf. plan bis)



Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe



Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe avec une fiabilité forte et aux zones potentiellement sujettes aux inondations de cave avec une fiabilité forte (source BRGM), les constructions sur cave et sur sous-sol sont déconseillées. Dans tous les cas, les constructions sur caves et sous-sol devront prévoir des dispositifs permettant de réduire la vulnérabilité du bâtiment. Par exemple, il est recommandé de mettre en place :

- Des dispositifs pour la mise en place de batardeaux, devant les portes et portes-fenêtres ;
- Des dispositifs d'occultation des ouvertures de petites dimensions ;
- D'équiper les réseaux enterrés d'évacuation des eaux usées de clapets anti-retour repérables et facilement accessibles pour la vérification et l'entretien ;

- Des dispositifs de pompage à l'intérieur...

Dispositions applicables dans les secteurs concernés par des aléas retrait/gonflement des argiles de niveaux moyen et fort (cf. plan bis)





Aléas gonflement / retrait des argiles :

	aléa faible
	aléa moyen

Conformément à la documentation fournie par le ministère du développement durable (annexée au PLUi), dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort, les adaptations qui peuvent être recommandées sont :

- Adaptation des fondations ;
- Rigidification de la structure du bâtiment ;
- Réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
- Eloignement de la végétation du bâti ;
- Création d'un écran anti-racines ;
- Raccordement des réseaux d'eau au réseau collectif (lorsqu'il existe) ;
- Etanchéification des réseaux enterrés ;
- Limitation des conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
- Désolidarisation des différents éléments de la structure ;
- Des jonctions souples sur les réseaux.

Dispositions applicables dans les secteurs concernés par un périmètre de captage d'eau potable (cf. plan des servitudes)

	Captage d'eau potable
	Périmètre de protection immédiat du captage
	Périmètre de protection rapproché du captage
	Périmètre de protection éloigné du captage

Plusieurs communes sont concernées par des périmètres immédiats, rapprochés ou éloignés de captage d'eau potable. Les constructions et aménagements devront respecter les prescriptions des arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique en annexes du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Dans les périmètres rapprochés du captage d'eau potable sont interdits

- Le forage de puits ;
- L'ouverture d'excavations, autres que carrières ;
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes ;

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de débris, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail ;
- Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substance destinée à la fertilisation des sols.
- Le stockage de tout produit ou substance destinée à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- L'établissement d'étables ou de stabulations libres ;
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail.

Dispositions applicables dans les secteurs concernés par une zone humide identifiée dans le SAGE de la Canche ou dans le SAGE de l'Authie (cf. plan bis)



Zone humide identifiée dans le SAGE de la Canche



Zone humide identifiée dans le SAGE de l'Authie

Seules les constructions suivantes peuvent être autorisées au sein de ces secteurs :

- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les aménagements et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- Les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents ;
- Les constructions nécessaires à la pratique du pâturage extensif, utile pour la restauration et l'entretien des zones humides ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

En revanche, toutes les autres constructions sont interdites.

Dispositions applicables dans les Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eaux



Espace de bon fonctionnement (SAGE Canche et Authie)

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions ci-dessous :

- Les constructions, installations et aménagements ne devront en aucun cas aggraver le risque ;

- Sont autorisés, les travaux, aménagement et installations liés à la réduction du risque inondation ou à la restauration des continuités écologiques ;
- Les constructions sont autorisées sous réserve que leur implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation devront garantir la transparence hydraulique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserve que leur implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible ;
- Pour toutes les constructions, il est recommandé de surélever le premier niveau de 0,50 cm par rapport au terrain naturel ;
- Afin de prévenir des remontées par capillarité, des joints anti-capillarité seront disposés dans les murs et cloisons des soubassements;
- Le projet doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) d'au moins 0,7 sur l'ensemble de l'unité foncière ;
- Les caves et sous-sols sont interdits. En revanche, les vides sanitaires sont autorisés dès lors qu'ils permettent d'éviter tout risque d'inondation et qu'ils assurent une transparence hydraulique ;
- L'emprise au sol des constructions sera limitée à 20% de l'unité foncière sans dépasser 200m²;
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront uniquement composées de haies d'essences locales ou de grillages et devront assurer la transparence hydraulique. Les grillages pourront être posés 30 cm au-dessus de la surface du sol ou prévoir des ouvertures afin de favoriser les perméabilités en partie basse pour la petite faune.

Les autres destinations et sous-destinations, constructions et aménagements, non listés ci-dessus sont interdites au sein des périmètres concernés par un Espace de Bon Fonctionnement.

Dispositions applicables dans les cônes de ruissellement identifiés au plan de zonage

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue :

	Aléa faible
	Aléa moyen
	Aléa fort
	Aléa très fort

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées dans un cône de ruissellement identifiés au plan de zonage et devront respecter les prescriptions suivantes :

- Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagement permettant de compenser le ruissellement supplémentaire induit. Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches;
- Les constructions, installations et aménagements ne devront en aucun cas aggraver le risque ;
- Sont autorisés, les travaux, aménagement et installations liés à la réduction du risque inondation ou à la restauration des continuités écologiques ;








- Pour toutes les constructions autorisées, lorsqu'un front bâti existe, les constructions devront s'implanter dans la continuité et l'alignement de celui-ci. En l'absence de front bâti, il conviendra de positionner la longueur de la construction parallèlement à l'axe d'écoulement ;
- Les constructions à usage agricole sont autorisées sous réserve que leur implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation devront garantir la transparence hydraulique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous réserve que leur implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible ;
- Pour toutes les constructions, il est recommandé de surélever le premier niveau de 0,50 cm par rapport au terrain naturel ;
- Afin de prévenir des remontées par capillarité, il est recommandé de mettre en place des joints anti-capillarité seront disposés dans les murs et cloisons des soubassements;
- Le projet doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) d'au moins 0,7 sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Les caves et sous-sols sont interdits. En revanche, les vides sanitaires sont autorisés dès lors qu'ils permettent d'éviter tout risque d'inondation et qu'ils assurent une transparence hydraulique ;

Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble de l'unité foncière concernée par un cône de ruissellement.

Les autres destinations et sous-destinations, constructions et aménagements, non listés ci-dessus sont interdites au sein des périmètres concernés par un cône de ruissellement.

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




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

	UA : Zone urbaine mixte correspondant au centre ancien de la commune nouvelle d'Hesdin-la-Forêt
	UB : Zone urbaine mixte correspondant aux faubourgs de la commune nouvelle d'Hesdin-la-Forêt et de ses communes déléguées d'Hesdin, d'Huby-Saint-Leu, Marconne et Sainte-Austreberthe ainsi que la commune de Marconnelle
	UP : Zone urbaine mixte correspondant aux centres-bourgs des polarités secondaires et relais
	UR : Zone urbaine mixte correspondant aux bourgs ruraux
	UE : Zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques, industrielles ou commerciales
	Ueq : Secteur urbain à vocation d'équipement
	Uj : Secteur urbain de jardin

Les secteurs UA, UB, UP et UR sont des secteurs urbains à vocation mixte destinés à accueillir de l'habitat, des commerces et des services. Les autres secteurs sont spécialisés et sont destinés à accueillir des constructions et aménagements spécifiques.

A titre d'information, le territoire est concerné par :

PPRi de la Vallée de la Canche :

	Zone d'aléa fort, réservée au champ d'expansion des crues
	Zone rurale d'aléa faible à moyen, ou zone urbaine d'aléa fort
	Zone moyennement exposée d'aléa faible à moyen

PPRi de la Vallée de l'Authie :

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue :

	Aléa faible
	Aléa moyen
	Aléa fort
	Aléa très fort



Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau :

	Aléa faible
	Aléa moyen
	Aléa fort
	Aléa très fort



Multi-aléa :

	Aléa faible
	Aléa moyen
	Aléa fort



Aléas gonflement / retrait des argiles :

	aléa faible
	aléa moyen

Remontées de nappes :

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Cours d'eau :

















-  Cours d'eau vis-à-vis desquels une règle d'implantation est définie au règlement écrit
-  Zone de 15 mètres inconstructible autour des cours d'eau

Espaces de bon fonctionnement :

-  Espace de bon fonctionnement (SAGE Canche et Authie)

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

Prescriptions :

-  Élément de patrimoine bâti d'une grande valeur patrimoniale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale mais qui est plus fréquent ou banal ou fortement dénaturé ou dégradé à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Haie, alignement d'arbres ...)
-  Élément du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Fossé, cours d'eau ...)
-  Alignement végétal à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16-1 du Code de l'Urbanisme
-  Chemin protégé au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Fenêtre paysagère soumise aux prescriptions de l'OAP thématique Paysage et Trame Verte et Bleue
-  Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation cadre
-  Cours d'eau vis-à-vis desquels une règle d'implantation est définie au règlement écrit

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)	UA	UB	UP	UR	UE	Ueq	Uj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	✓	✓	✓	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition
	Hébergement	✓	✓	✓	✓	✗	✓ Sous condition	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓	✓ Sous condition	✗
	Restauration	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Commerce de gros	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UA	UB	UP	UR	UE	Ueq	Uj
	Hébergements hôteliers et touristiques	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Cinéma	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
	Equipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
	Lieux de culte	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
	Autres équipements	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UA	UB	UP	UR	UE	Ueq	Uj
	recevant du public							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓	✗	✗
	Entrepôt	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓	✗	✗
	Bureau	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗

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

■ SONT INTERDITS

Dans toutes les zones sont interdits :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement isolé de caravanes ainsi que les chalets d'habitation ;
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricoles et de bâtiments d'élevage ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les puits et forages, à l'exception des puits d'infiltration des eaux pluviales, des dispositifs de production d'énergies renouvelables et des systèmes d'assainissement non collectif aux normes ;
- Les modes d'occupation des sols prévus à l'article R442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public ;

Dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe avec une fiabilité forte et aux zones potentiellement sujettes aux inondations de cave avec une fiabilité forte (cf. plan bis des contraintes) :

- Les caves et les sous-sols pourront être interdits ou soumis à des dispositifs permettant de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- Les annexes et extensions des constructions existantes pouvant accroître la vulnérabilité des biens et des personnes au risque inondation pourront être interdites.

Dans les secteurs identifiés en zone humide au plan bis, toutes les constructions sont interdites exceptées celles listées dans le paragraphe ci-dessous.

■ **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

Dans toutes les zones urbaines et ses secteurs, excepté le secteur Uj :

Sont admises sous conditions les constructions et installations suivantes :

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ;
- La reconstruction à l'identique en cas de démolition pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans ;
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité agricole existants dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et que les installations nouvelles soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Les extensions des bâtiments d'élevage existants sont interdites sauf dans le cas d'une mise aux normes ;
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans les secteurs UA, UB, UP :

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités, comportant ou non des installations classées sont autorisées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que des dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ;

- Seules les extensions des entrepôts sont autorisées. Les nouvelles installations à destination d'entrepôt sont interdites ;
- Seules les extensions des constructions destinées au commerce de gros sont autorisées. Les nouvelles installations à destination de commerce de gros sont interdites ;
- Les constructions à usage commercial, mais uniquement dans la mesure où les surfaces de plancher créées sont inférieures à 1 000 m² ou qu'elles ne conduisent pas à augmenter les surfaces de plancher existantes à plus de 1 000 m².

Dans les secteurs UR :

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités, comportant ou non des installations classées sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que des dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ;
- Seules les extensions des entrepôts sont autorisées. Les nouvelles installations à destination d'entrepôt sont interdites ;
- Seules les extensions des constructions destinées au commerce de gros sont autorisées. Les nouvelles installations à destination de commerce de gros sont interdites ;
- Les constructions à usage commercial, mais uniquement dans la mesure où les surfaces de plancher créées sont inférieures à 300 m² ou qu'elles ne conduisent pas à augmenter les surfaces de plancher existantes à plus de 300 m².

Dans la zone UE sont autorisées :

- Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations et services généraux de la zone. Ces logements devront être autant que possible intégrés au volume du bâtiment principal ;
- Pour les logements déjà existants dans ce secteur, les annexes et les extensions sont autorisées ;
- Les exploitations agricoles sont autorisées dans le cadre de la réutilisation des bâtiments existants ;
- Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Cependant, ces établissements ne seront autorisés que dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone ;
- Les constructions à usage commercial, mais uniquement dans la mesure où les surfaces de plancher créées sont supérieures à 500 m².

Dans le secteur Ueq sont autorisées :

- La création de logements est autorisée dans le cadre de la réutilisation de bâtiments existants. Pour les logements déjà existants dans ce secteur, les annexes et les extensions sont autorisées ;
- La création d'hébergement est autorisée dans le cadre de la réutilisation de bâtiments existants. Pour les hébergements déjà existants dans ce secteur, les annexes et extensions sont autorisées.
- La création de cellules commerciales et artisanales dans le cadre de la réutilisation de bâtiments existants et sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures à 300 m².

Dans le secteur Uj, sont seuls autorisés :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
- Les installations légères démontables (serres,...) dans la limite de 15 m² d'emprise au sol.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone urbaine et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

■ Hauteur absolue

En secteur UA :

La hauteur des constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle est limitée à 9 m au faîtage (à l'exception des constructions à usage agricole).

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 m au faîtage.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 2 + un seul niveau de combles aménageables, sans dépasser 15 m de hauteur au faîtage. Toutefois, dans un souci d'harmonie avec l'existant, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi, la hauteur de la construction devra être comprise entre les hauteurs des constructions voisines (voir Figure 1).

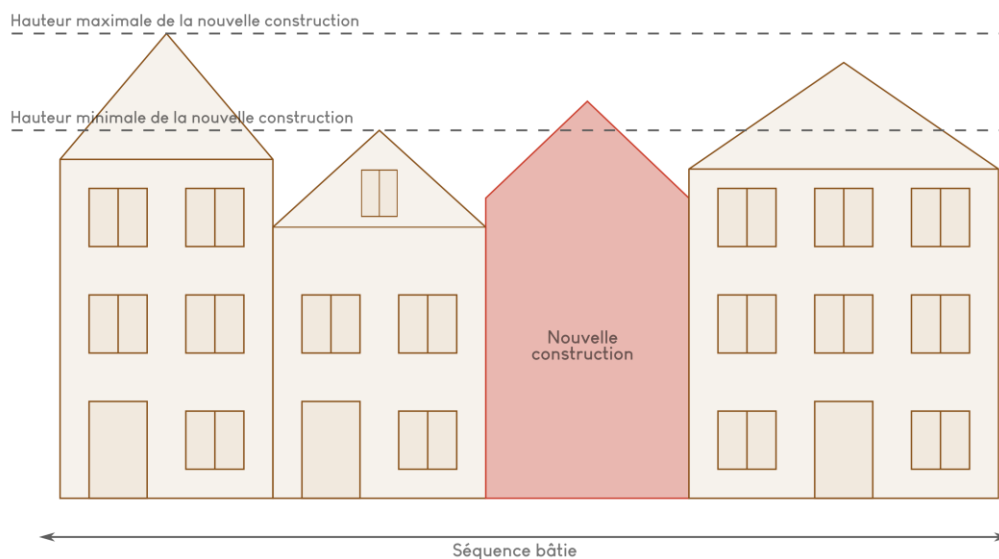


Figure 1. Schéma illustratif pour l'intégration d'une nouvelle construction dans une séquence bâtie

Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale.

Pour les annexes, la hauteur ne pourra pas excéder 5 m au point le plus haut.

En secteurs UB et UP :

La hauteur des constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle est limitée à 9 m au faîtage (à l'exception des constructions à usage agricole).

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 m au faîtage.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 1 + un seul niveau de combles aménageables, sans dépasser 12 m de hauteur au faîtage. Toutefois, dans un souci d'harmonie avec l'existant, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi, la hauteur de la construction devra être comprise entre les hauteurs des constructions voisines (voir Figure 1).

Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale.

Pour les annexes, la hauteur ne pourra pas excéder 5 m au point le plus haut.

En secteur UR :

La hauteur des constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle est limitée à 12 m au faîtage (à l'exception des constructions à usage agricole).

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 1 + un seul niveau de combles aménageables, sans dépasser 10 m de hauteur au faîtage.

Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale.

Pour les annexes, la hauteur ne pourra pas excéder 5 m au point le plus haut.

En secteur UE :

En secteur UE, la hauteur des bâtiments à usage d'activité artisanale ou industrielle est limitée à 18 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage. Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale. Les annexes ne pourront pas excéder 8m au point le plus haut.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures tels que cheminées d'évacuation de vapeur ou fumée et de façon générale, tous dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation.

En secteur Ueq :

La hauteur des constructions, exceptées celles nécessaires à des équipements d'intérêt générale ou de service public, est limitée à 9 m au faîtage. Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale. Les annexes ne pourront pas excéder 8m au point le plus haut.

En secteur Uj :

Pour les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière.

Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3 m.

Pour les installations légères démontables (serres, etc.) la hauteur maximum autorisée est de 3 m.

Pour une extension de serre, elle devra être au maximum de la même hauteur que l'existant.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone urbaine et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75m de l'axe des routes départementales RD939 et RD928.

■ Par rapport aux emprises ferroviaires :

Exceptés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum de la voie SNCF

■ Par rapport aux cours d'eau :

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 15m des cours d'eau repérés au plan de zonage. Cette bande de 15m doit permettre d'assurer les servitudes d'entretien adossées à la déclaration d'intérêt général entretien et/ou restauration afin que les futurs projets de construction ou d'aménagement n'entravent pas le passage des équipes techniques.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante même si cette dernière ne respecte pas les conditions d'alignement ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la valorisation et à la gestion du cours d'eau ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

■ Par rapport au domaine public et aux autres voiries ouvertes à la circulation générale :

Dans le secteur UA :

Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante même si cette dernière ne respecte pas les conditions d'alignement ci-dessus.

Les annexes à la construction devront s'implanter dans le prolongement ou en retrait de la construction principale.

Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (voir paragraphe suivant).

Dans les secteurs UB et UP :

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ;
- soit avec un retrait compris entre 3m et 5m par rapport à la limite d'emprise des voies ;
- soit à l'alignement d'une des deux constructions principales voisines quand ce recul est inférieur à 3m ou supérieur à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Par ailleurs, le long des routes départementales RD928 et RD939, les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante même si cette dernière ne respecte pas les conditions d'alignement ci-dessus.

Les annexes à la construction devront s’implanter dans le prolongement ou en retrait de la construction principale.

Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l’arrière d’une parcelle en bord de rue, l’implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (voir paragraphe suivant).

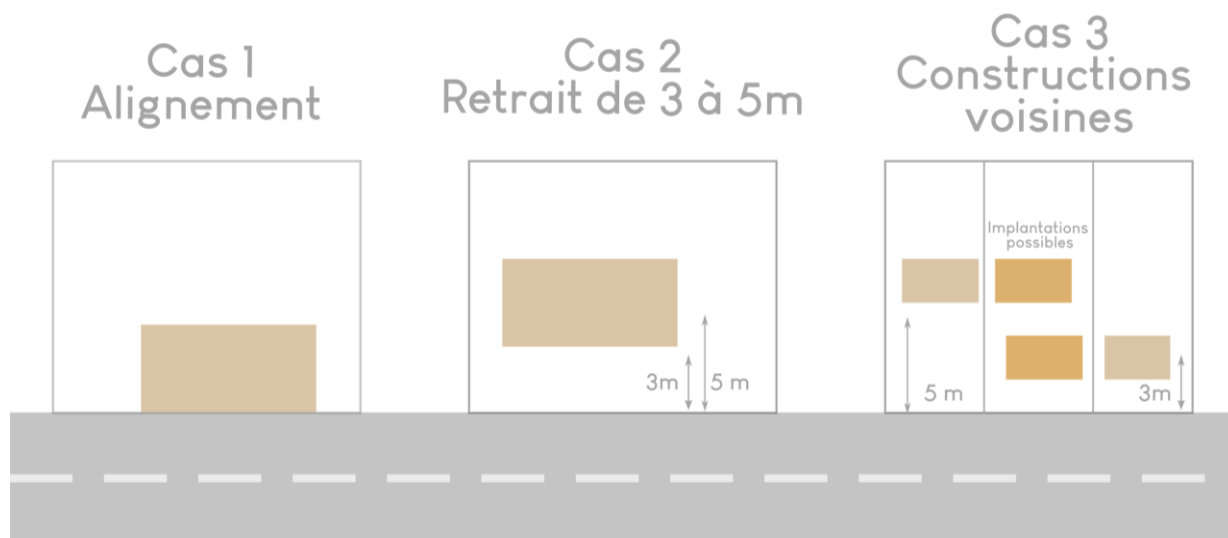


Figure 2. Schéma illustratif pour l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les secteurs UB et UP

Dans le secteur UR :

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l’alignement des voies ;
- soit avec un recul minimum de 5m et de 10m maximum ;
- soit à l’alignement d’une des deux constructions principales voisines quand ce recul est inférieur à 5 m ou supérieur à 10 m par rapport à la limite d’emprise des voies.

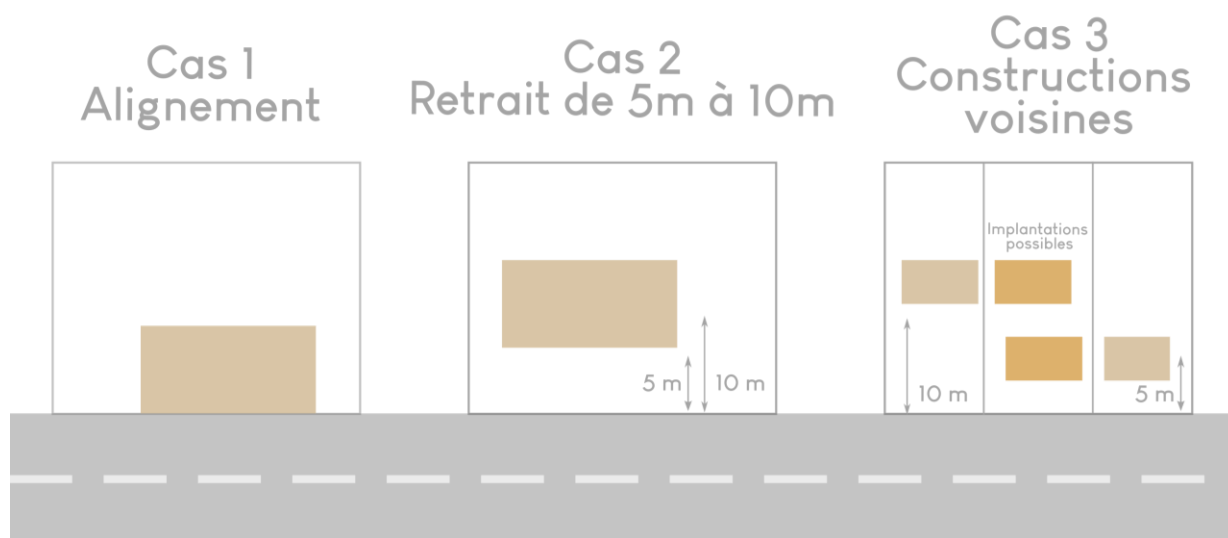


Figure 3. Schéma illustratif pour l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur UR

Par ailleurs, le long des routes départementales RD928 et RD939, les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante même si cette dernière ne respecte pas les conditions d'alignement ci-dessus.

Les annexes à la construction devront s'implanter dans le prolongement ou en retrait de la construction principale.

Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (voir paragraphe suivant).

Dans le secteur UE :

Les constructions à destination d'activité artisanale ou industrielle doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte.

Les autres constructions, exceptées celles à usage d'équipements publique et d'intérêt collectif, doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des bâtiments existants, réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

Dans le secteur Ueq :

L'implantation des constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Toutefois, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Les autres constructions peuvent être implantées soit en limite soit avec un recul compris entre 3m et 10m.

Dans le secteur Uj :

Les extensions devront s'implanter avec un recul au moins égale à la construction à usage d'habitation existante.

Les annexes à la construction devront s'implanter dans le prolongement ou en retrait de la construction principale.

■ Cas des constructions en « drapeau » :

Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (voir paragraphe suivant).

Recul par rapport aux limites séparatives :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone urbaine et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Lorsqu'une construction à destination d'habitation est implantée sur la limite séparative, les bâtiments agricoles s'implantent en retrait de cette limite sans jamais pouvoir être inférieur à 3 mètres.

■ Dispositions particulières

Dans toutes les zones :

Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, un recul sera systématiquement imposé sur l'ensemble des limites séparatives. Ce recul mesuré entre tout point d'une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne pourra être inférieur à 3 m.

Ce recul sera également imposé aux extensions des constructions existantes. Toutefois, lorsqu'une construction existante présente un recul inférieur à 3m, les extensions pourront être implantées avec un recul identique à cette construction.

Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront avoir des reculs différents si la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres.

Dans le secteur UA :

Dans la bande des 20 mètres mesurés à l'alignement de la voie, les constructions s'implantent sur les limites séparatives latérales.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 3 m.

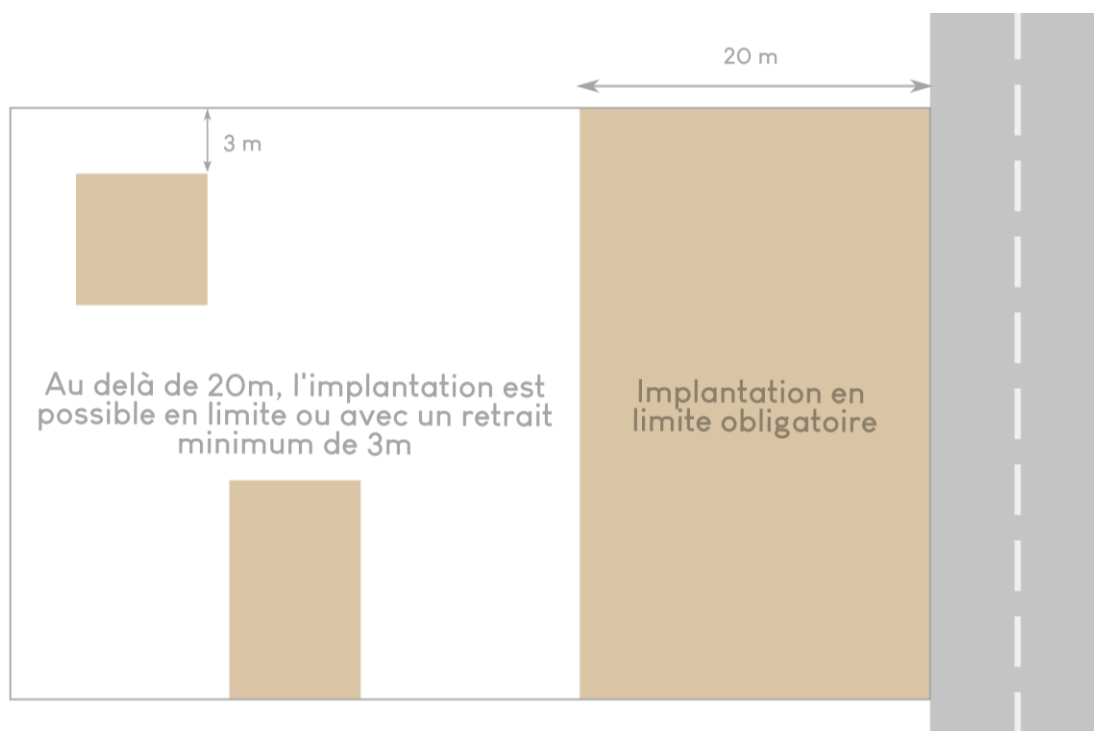


Figure 4. Schéma illustratif pour l'implantation des constructions en limite séparative dans le secteur UA

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront avoir des reculs différents si la hauteur de la construction n'excède pas 2,5 mètres et si leur emprise au sol est inférieure à 20 m².

Les constructions à usage d'activités seront édifiées avec un recul. Dans le cadre de ce recul, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 5 m.

Dispositions applicables aux zones UB et UP :

Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services seront édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres.

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions à usage d'activités seront édifiées avec un recul. Dans le cadre de ce recul, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 5m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront avoir des reculs différents si la hauteur de la construction n'excède pas 2,5 mètres et si leur emprise au sol est inférieure à 20 m².

Dans le secteur UR :

Les constructions à usage d’habitation, de commerces et de services seront édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres.

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l’arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions à usage d’activités, y compris agricoles, seront édifiées avec un recul. Dans le cadre de ce recul, la distance comptée horizontalement de tout point d’une façade d’un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 5m.

Les annexes des constructions à usage d’habitation pourront avoir des reculs différents si la hauteur de la construction n’excède pas 2,5 mètres et si leur emprise au sol est inférieure à 20 m².

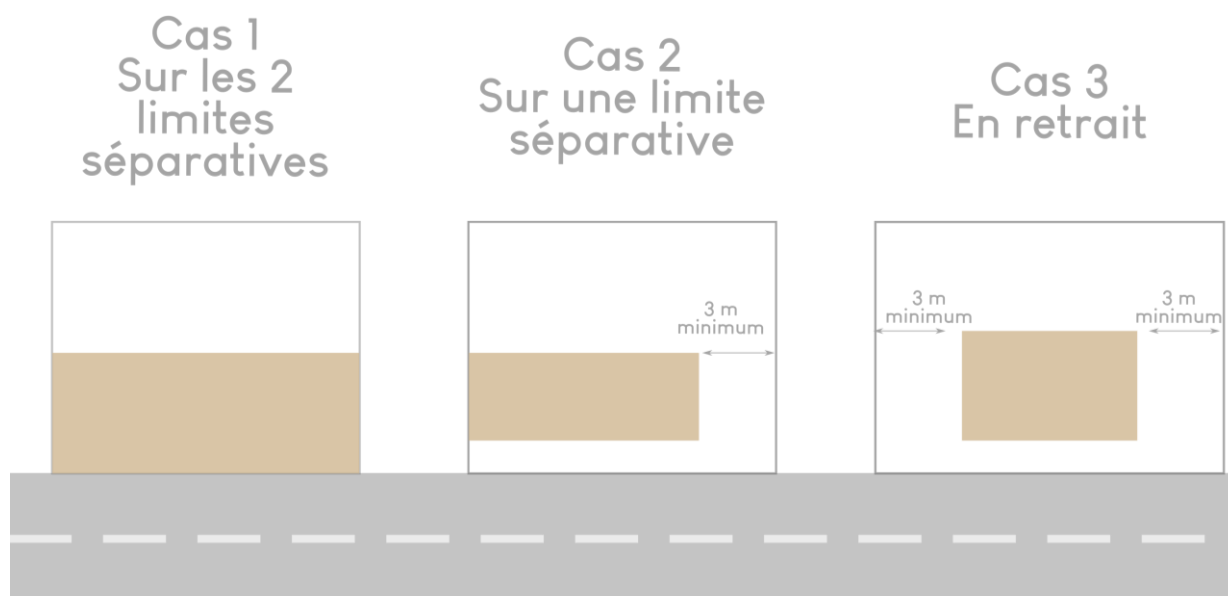


Figure 5. Schéma illustratif pour l’implantation des constructions en limite séparation dans les secteurs UB, UP et UR

Dans le secteur UE :

Les constructions à usage d’activité et industrielles seront édifiées avec un recul. Ce recul mesuré entre tout point d’une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 4 m.

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l’arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les autres constructions, exceptées celles à usage d’équipements publique et d’intérêt collectif, seront édifiées avec un recul. Ce recul mesuré entre tout point d’une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieur à 3 m.

Dans le secteur Ueq :

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'activité et industrielles seront édifiées avec un recul. Ce recul mesuré entre tout point d'une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 5 m.

Les autres constructions seront édifiées avec un recul. Ce recul mesuré entre tout point d'une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieur à 3 m.

Dans le secteur Uj :

Les extensions des constructions à usage d'habitation devront s'implanter en limite séparative, avec un retrait minimum de 3m ou similaire à la construction à usage d'habitation existante.

Les annexes devront s'implanter soit en limite soit avec un recul minimum de 1m.

Emprise au sol :

<u>Zones concernées</u>	<u>Règles associées</u>
<u>Dispositions applicables à la zone UA :</u>	Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.
<u>Dispositions applicables aux zones UB et UP :</u>	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.
<u>Dispositions applicables à la zone UR :</u>	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.
<u>Dispositions applicables à la zone UE :</u>	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.
<u>Dispositions applicables à la zone Ueq :</u>	Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.
<u>Dispositions applicables à la zone Uj :</u>	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

Constructions sur une même propriété :**Dispositions applicables aux zones UA, UB, UP et UR :**

La distance entre deux logements non contigus situés sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 3 mètres sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

Dispositions applicables aux zones UE et Ueq :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

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



Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Chaque façade des constructions doit être traitée avec la même préoccupation de qualité architecturale qu'elle soit visible ou non depuis l'espace public. Les bâtiments annexes et extensions de la construction principale devront être traités en harmonie avec celle-ci.

Les surélévations et redressements de toitures des bâtiments existants devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt ou collectif.

Par ailleurs, pour l'ensemble de la zone urbaine et de ces sous-secteurs, sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...). Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction.
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
- L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

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

Dispositions particulières pour les constructions nouvelles :

Dispositions applicables à la zone UA :

Toitures

Les toitures seront à 2 pans au minimum avec une inclinaison comprise entre 30° et 50°. Toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrassons, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

D'autres formes de toiture peuvent être acceptées (conceptions contemporaines...) sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

La couverture des bâtiments sera de teinte ardoise, rouge-orangé ou brun. Les tuiles de terre cuite (panne flamande, plate 22 au m²) et les ardoises (20X30cm et 40X24 cm) sont préconisées.

Les lucarnes doivent reprendre les formes simples et traditionnelles et doivent être implantées en harmonie avec les ouvertures de façade.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées ou bacs aciers est interdit.

Les tuiles vernies ou brillantes sont interdites sauf avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les postes électriques, et les antennes téléphoniques devront être intégrés à l'environnement.

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle déjà bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux majoritairement utilisés pour les constructions existantes.

Pour les annexes à l'habitation, à l'exception de l'utilisation des matériaux verriers ou translucides (vérandas...), elles seront réalisées dans des tons d'apparence similaire à ceux du bâtiment principal.

Façades

L'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclés ou biosourcés est privilégié. Les revêtements en bois sont autorisés sous réserve de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain existant.

La teinte des matériaux utilisés devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Elle devra s'approcher des teintes des constructions présentes dans l'environnement immédiat. Les teintes vives sont proscrites.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

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

Les menuiseries de fenêtres doivent être à deux vantaux au maximum (un vantail unique restant possible).

Les portes en bois doivent avoir un décor simple ou être vitrées, en harmonie avec les fenêtres.

Les portes de garage doivent être pleines, sans hublot et de préférence en bois.

Les caissons de volet roulant doivent être placés à l'intérieur ou exceptionnellement en ébrasement dissimulés derrière un habillage bois.

Ravalement de façade

Les travaux de ravalement doivent être exécutés avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, en tenant compte de leur nature, leur état et leurs caractéristiques techniques d'origine.

Le choix des techniques de ravalement doit notamment garantir la capacité de respiration des maçonneries anciennes afin de prévenir tout désordre lié à l'humidité.

L'emploi de matériaux étanches (ciments, résines, hydrofuges) est proscrit sur les maçonneries anciennes conçues pour fonctionner avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau (pierres, briques, mortiers et enduits à la chaux).

Les teintes employées devront s'harmoniser avec les dominantes colorées de l'environnement immédiat.

Les éléments caractéristiques des façades doivent être préservés et restaurés dans le respect de leurs dispositions d'origine, notamment : les appareillages de pierre ou de brique, les chaînages d'angles, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches, les soubassements, les couvrements (linteaux, arcs...), les éléments de décor et modénatures. Le recouvrement ou la dissimulation de ces éléments par des enduits est interdit. Dans le cas d'éléments dégradés, leur restauration doit être réalisée conformément aux dispositions d'origine, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Devantures commerciales

L'aménagement des devantures commerciales ne sera possible qu'en rez-de-chaussée. Il tiendra compte des règles de composition des percements des étages supérieurs. Les enseignes ne dépasseront pas l'appui des fenêtres du premier étage.

Dispositions diverses

Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des matériaux constitutifs.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrés.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Dispositions applicables à la zone UB, UP, UR et Uj :

Toitures

Les toitures seront à 2 pans au minimum avec une inclinaison de minimum 30°. Les toitures à une pente ou les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes et les extensions.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usage d'activités, de commerces et d'équipements d'intérêt collectif ou général.

La couverture des bâtiments sera de teinte ardoise, rouge-orangé ou brun. Les couvertures brillantes ou émaillées sont interdites.

Ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées ou bacs aciers est interdit.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les postes électriques, et les antennes téléphoniques devront être intégrés à l'environnement.

Façades

L'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclés ou biosourcés est privilégié. Les revêtements en bois sont autorisés sous réserve de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain existant.

La teinte des matériaux utilisés devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Elle devra s'approcher des teintes des constructions présentes dans l'environnement immédiat. Les teintes vives sont proscrites.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

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

Les caissons de volet roulant doivent être placés à l'intérieur ou exceptionnellement en ébrasement dissimulés derrière un habillage bois.

Ravalement de façade

Les travaux de ravalement doivent être exécutés avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, en tenant compte de leur nature, leur état et leurs caractéristiques techniques d'origine.

Le choix des techniques de ravalement doit notamment garantir la capacité de respiration des maçonneries anciennes afin de prévenir tout désordre lié à l'humidité.

L'emploi de matériaux étanches (ciments, résines, hydrofuges) est proscrit sur les maçonneries anciennes conçues pour fonctionner avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau (pierres, briques, mortiers et enduits à la chaux).

Les teintes employées devront s'harmoniser avec les dominantes colorées de l'environnement immédiat.

Les éléments caractéristiques des façades doivent être préservés et restaurés dans le respect de leurs dispositions d'origine, notamment : les appareillages de pierre ou de brique, les chaînages d'angles, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches, les soubassements, les couvrements (linteaux, arcs...), les éléments de décor et modénatures. Le recouvrement ou la dissimulation de ces éléments par des enduits est interdit. Dans le cas d'éléments dégradés, leur restauration doit être réalisée conformément aux dispositions d'origine, tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Devantures commerciales

L'aménagement des devantures commerciales ne sera possible qu'en rez-de-chaussée. Il tiendra compte des règles de composition des percements des étages supérieurs. Les enseignes ne dépasseront pas l'appui des fenêtres du premier étage.

Dispositions diverses

Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des matériaux constitutifs.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Dispositions applicables à la zone UE :

Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les bâtiments annexes et extensions de la construction principale devront être traités en harmonie avec celle-ci.

La construction épousera au plus près le relief existant.

Enseignes

Toutes les enseignes devront respecter la législation les régissant et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979. La hauteur des enseignes ne pourra dépasser l'acrotère des bâtiments.

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

Dispositions diverses

Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des matériaux constitutifs.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrés.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Dispositions applicables à la zone Ueq:

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des bâtiments et des clôtures.

Toitures

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades et devront être de préférence constituées de matériaux traditionnels (tuiles, ardoises...).

Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture. Toutefois, ils devront s'intégrer harmonieusement à la construction et à l'environnement. Ils devront être implantés dans un plan parallèle à la toiture, excepté pour les toitures terrasses (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

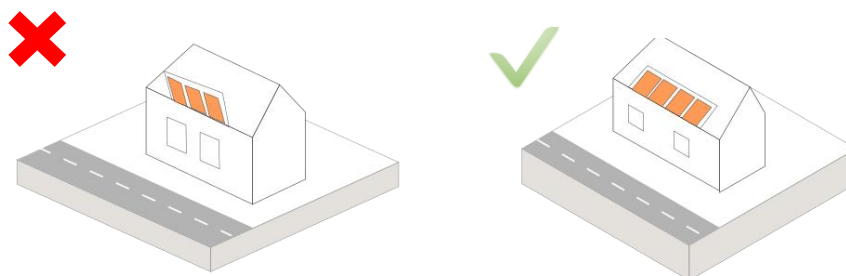


Figure 6. Les panneaux devront être implantés dans un plan parallèle à la toiture

En priorité, les panneaux photovoltaïques devront être implantés sur les annexes et les extensions des constructions ainsi que sur les parties non visibles depuis l'espace public quand l'exposition le permet (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

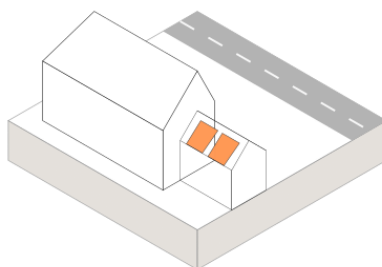


Figure 7. Les panneaux solaires seront principalement implantés sur les annexes et les extensions, ainsi que sur les parties non visibles du domaine public.

L'implantation des panneaux photovoltaïques devra tenir compte de l'ordonnancement des façades. Ils devront notamment être alignés avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie.

Les panneaux photovoltaïques devront être regroupés pour éviter l'effet damier. Les implantations en bandeau, en crêt ou en bas de toiture seront privilégiées (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

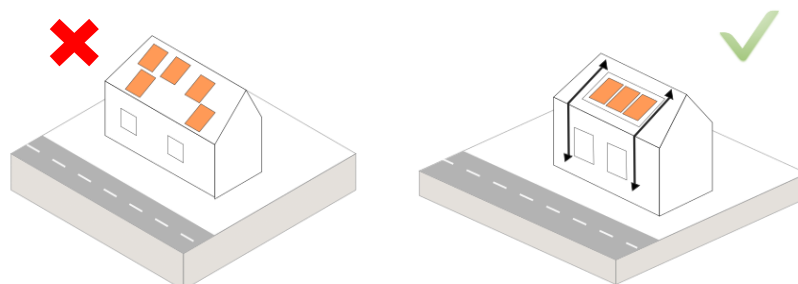


Figure 8. Les panneaux solaires devront être regroupés et alignés par rapport aux ouvertures

Les éoliennes principalement destinées à l’autoconsommation ou à la desserte en énergie d’un ensemble de terrains ou d’immeuble situés dans l’environnement immédiat de ces équipements sont autorisées sous réserves que :

- Leur implantation minimise leur impact visuel depuis l’espace public,
- Les couleurs des pales et du mâts soient neutres (gris, blanc) et non brillantes ou réfléchissantes,
- Le système de fixation soit dissimulé ou traité de manière architecturale,
- Les câbles de raccordement soient non visibles depuis l’espace public,
- Les pâles soient situées à au moins 5m de la limite séparative la plus proche.

Pour les éoliennes positionnées au sol, la hauteur maximale, pâles comprises est de 5m. Pour les éoliennes en toiture, leur hauteur maximale est limitée à 2m au-dessus du faîtage pour les toits en pente et à 3 mètres au-dessus de l’acrotère pour les toits plats. Quoiqu’il en soit, l’installation ne doit pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Les unités extérieures des pompes à chaleur doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les unités extérieures des pompes à chaleur seront de teinte similaire à celle de la façade ou du support sur lequel elles sont fixées, dissimulées par des dispositifs architecturaux ou paysagers s’intégrant à la construction (claustra, cache, habillage) et installées de manière à être le moins visible possible depuis l’espace public. Les réseaux et gaines techniques devront être intégrés dans la construction, dissimulés en façade et de même teinte que le support.

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

Clôtures :

Dispositions applicables à toutes les zones :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Pour les clôtures composées de haies vives, et pour les plantations, l'utilisation d'essences locales est imposée (voir liste en annexe).

Dispositions applicables à la zone UA :

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces constructions, les clôtures ne sont pas réglementées.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. L'emploi à nu de tout matériau destiné à être revêtu est interdit.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ;
- d'une haie vive d'essences locales ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m constitué de matériaux similaires à la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages comprenant ou non des dispositifs occultants ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m en brique ou en pierre.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- de grilles complétées ou non d'un dispositif occultant ;
- de palissades ;
- de murs maçonnés ayant les mêmes caractéristiques que la construction principale.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de rénovation des clôtures pleines existantes constituées de murs de briques ou de pierre. Pour ces clôtures, les travaux utiliseront des matériaux et techniques permettant de préserver et mettre en valeur les caractéristiques constituant leur intérêt esthétique et participant à leur qualité patrimoniale.

Dispositions applicables aux zones UB, UP, UR et Uj:

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces constructions, les clôtures ne sont pas réglementées.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de non-réalisation de clôtures, la limite entre espace public et espace privé sera obligatoirement marquée soit par une haie végétale, soit par un traitement au sol formant lisière.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages comprenant ou non des dispositifs occultants ;

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie ;
- d'une haie diversifiée d'essences locales ;
- d'une palissade ;
- d'un dispositif à claire-voie. Les dispositifs à claire-voie sont perméables visuellement ;
- la réalisation d'une clôture pleine ou mixtes (béton/bois, béton/composite, etc.) d'une longueur maximale de 12 mètres sur les limites séparatives latérales dans le prolongement de la façade arrière de la construction principale. En revanche, les plaques bétons brutes, non texturées, sont interdites (Figure 9).
- Les clôtures implantées en limite d'une zone agricole (A) ou naturelle (N) devront obligatoirement être constituées d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie vive et pourront prévoir des passages pour la petite faune en partie basse.



Autorisé	Interdit
	

Figure 9. Exemples non exhaustifs des clôtures interdites et autorisées

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de rénovation des clôtures pleines existantes. Pour ces clôtures, les travaux utiliseront des matériaux et techniques permettant de préserver et mettre en valeur les caractéristiques constituant leur intérêt esthétique et participant à leur qualité patrimoniale.

Dispositions applicables à la zone Ueq :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de non-réalisation de clôtures, la limite entre espace public et espace privé sera obligatoirement marquée soit par une haie végétale, soit par un traitement au sol formant lisière.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages comprenant ou non des dispositifs occultants ;

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales ;
- d'une haie diversifiée d'essences locales ;
- d'un dispositif à claire-voie. Les dispositifs à claire-voie sont perméables visuellement ;
- de clôtures pleines ou mixtes (béton/bois, béton/composite, etc.). En revanche, les plaques bétons brutes, non texturées sont interdites (Figure 9) ;
- Les clôtures implantées en limite d'une zone agricole (A) ou naturelle (N) devront obligatoirement être constituées d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie vive et pourront prévoir des passages pour la petite faune en partie basse.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de rénovation des clôtures pleines existantes constituées de murs de briques ou de pierre. Pour ces clôtures, les travaux utiliseront des matériaux et techniques permettant de préserver et mettre en valeur les caractéristiques constituant leur intérêt esthétique et participant à leur qualité patrimoniale.

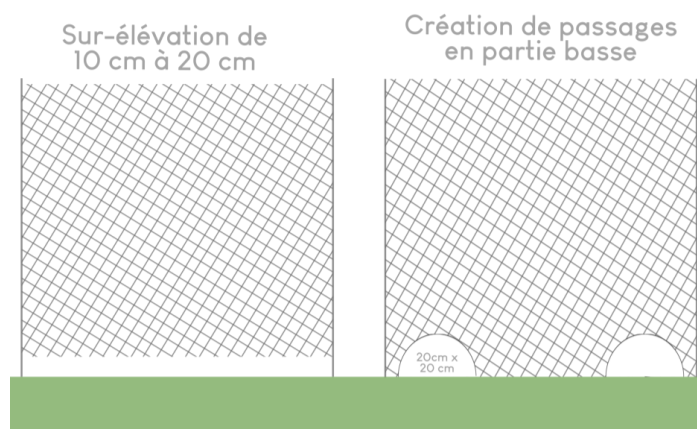


Figure 10. Schéma illustratif des passages à faune dans les clôtures

Dispositions applicables à la zone UE :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de non-réalisation de clôtures, la limite entre espace public et espace privé sera obligatoirement marquée soit par une haie végétale ou une noue/fossé planté.

Les clôtures pleines sont interdites sauf nécessité d'exploitation ou de sécurité. Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositifs à claire-voie de formes simples (grillage, grilles) de couleur foncée, doublés ou non d'une haie végétale.

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front de rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la voie.

Règles générales de plantation :

Dispositions applicables à toutes les zones :

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes du règlement ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue »). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au « plan patrimoine urbain, architectural et paysager » sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, en jardin potager ou d'agrément.

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

Dispositions applicables à la zone UA et Ueq :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les arbres et haies existantes doivent être préservées. Si leur suppression s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité ou de contraintes techniques, les plantations doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Dispositions applicables aux zones UB et UP :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres, plantés et engazonnés doivent couvrir au minimum 20% de la surface de la parcelle. Ces derniers devront être constitués de plantations de basses et hautes tiges.

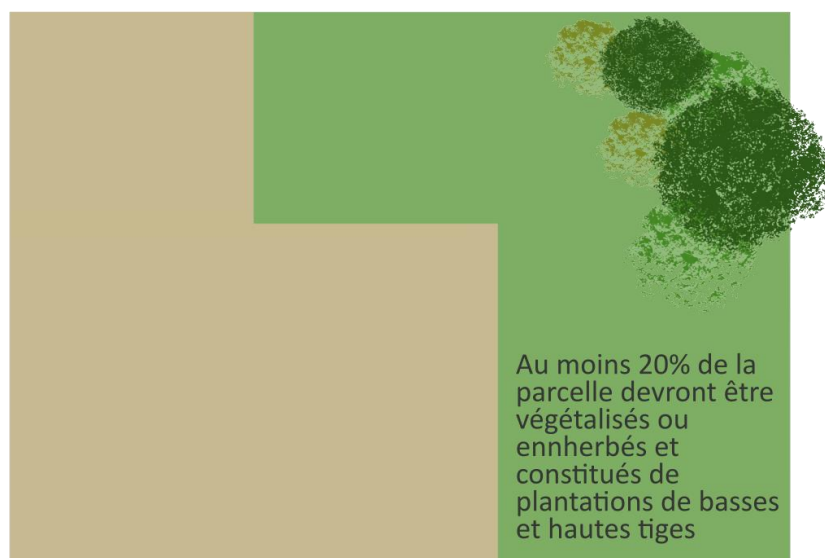


Figure 11. Schéma illustratif des surfaces libres et plantées dans les secteurs UB et UP

Le projet doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) d'au moins 0,2 sur l'ensemble de l'unité foncière

Les arbres et haies existants doivent être préservés. Si leur suppression s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité ou de contraintes techniques, les plantations doivent être remplacées.

Un arbre de moyenne ou haute tige devra être planté par tranche de 500 m² d'espaces libres.

Dispositions applicables à la zone UR et Uj:

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres, plantés et engazonnés doivent couvrir au minimum 40% de la surface de la parcelle. Ces derniers devront être constitués de plantations de basses et hautes tiges.

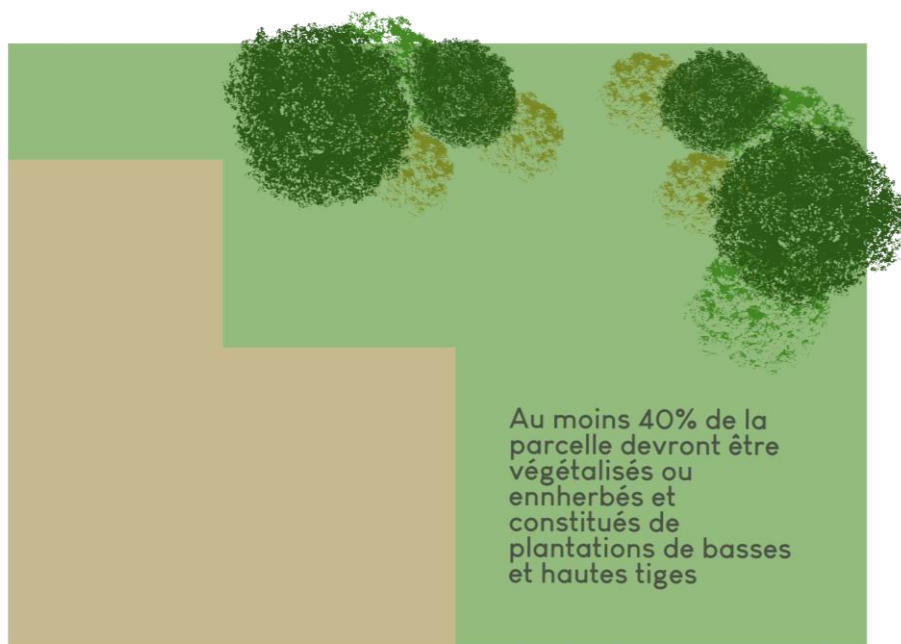


Figure 12. Schéma illustratif des surfaces libres et plantées dans les secteurs UR

Pour le secteur UR, le projet doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) d'au moins 0,4 sur l'ensemble de l'unité foncière

Les arbres et haies existantes doivent être préservés. Si leur suppression s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité ou de contraintes techniques, les plantations doivent être remplacés.

Deux arbres de moyenne ou haute tige devront être plantés par tranche de 500 m² d'espaces libres.

Dispositions applicables à la zone UE :

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement et à la desserte devront être traitées en espaces verts.

Les arbres et haies doivent être préservés. Si leur suppression s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité, les plantations doivent être remplacés.

Les espaces libres, plantés et engazonnés doivent couvrir au minimum 20% de la surface de la parcelle. Les aires de stationnement devront être perméables ou engazonnées sauf contraintes techniques clairement justifiées.

Les espaces plantés seront composés de :

- au minimum d'1 arbre de moyenne ou haute tige pour 200 m² d'espace vert (hors les espaces préalablement plantés par l'aménageur) avec un minimum de 4 arbres de moyenne ou haute tige par parcelle pour les parcelles de plus de 1500 m² ;
- un minimum de 20% de la surface en espace vert doit être planté d'arbustes (y compris les espaces préalablement plantés par l'aménageur).

Paragraphe 4 : Stationnement

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

TYPE DE CONSTRUCTION	REGLES ASSOCIEES
<p>Construction à usage d'habitation</p>	<p><u>Pour toutes les zones :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>Il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum deux places de stationnement par logements pour les nouvelles constructions ou dans le cas de changement de destination ; - Au minimum deux places de stationnement à partir du deuxième logement dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements. - Une place de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et deux places de stationnement pour les autres types de logements. <p>Dans le cas d'opérations de logements collectifs supérieures à 10 logements, pour lesquelles le pétitionnaire démontrera qu'une mutualisation des places de stationnement est possible, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p> <p><u>Stationnement vélos pour toutes les zones :</u></p> <p>Pour les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, il est exigé un espace de stationnement couvert comprenant à minima 1 place de stationnement vélo par logement.</p> <p>Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.</p>

	La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m ² minimum, hors espace de dégagement.
Pour les autres constructions	<p><u>Pour toutes les zones :</u></p> <p>A l'exception des équipements publics, il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.</p> <p>Pour les constructions à usage industriel, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage de services, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce, le parc de stationnement devra être dimensionné pour permettre l'accueil de la clientèle.</p> <p><u>En outre, en zones UE :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules se fera toujours en dehors des voies publiques.</p> <p>Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ainsi que la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.</p> <p>Les aires de stationnement devront être végétalisées sur 20% de leur superficie. Elles devront être perméables ou engazonnées sauf contraintes techniques clairement justifiées.</p> <p><u>Stationnement vélos</u></p> <p>Pour les bâtiment accueillant un service public, à usage industriel ou tertiaire ou à usage de bureau, un espace de stationnement couvert permettant l'accueil de 15% de l'effectif total des agents du service public et des usagers, des salariés ou des travailleurs devra être réalisé sur l'unité foncière du projet. Pour l'évolution des bâtiments existants, ce seuil est ramené à 10%.</p> <p>La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.</p>

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1: Desserte par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes à mobilité réduite.

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

Accès :

Dispositions applicables à toutes les zones

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

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

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

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout nouvel accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque la situation d'une unité foncière permet d'accéder à plusieurs voies publiques ou privées ouvertes au public, l'accès carrossable devra être réalisé sur la voie où la gêne pour le piéton, l'utilisateur des voies et la circulation est moindre.

Voirie :

Dispositions applicables à toutes les zones :

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

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

Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

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

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Pour les constructions neuves, le compteur devra être implanté en limite de propriété.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif, installé sur l'unité foncière et conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire et en particulier le règlement d'assainissement collectif ou non collectif de la Communauté de communes des 7 Vallées.

Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à une convention de déversement avec un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Conformément à la réglementation en vigueur, la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes. Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée. Ces réserves d'eaux pourront être utilisées pour l'arrosage des espaces verts et les toilettes conformément à la réglementation en vigueur.

Obligation de récupération des eaux pluviales

Pour toute construction neuve à usage d'habitation (hors annexe) dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 50 m² (projet individuel et opération d'ensemble), il est systématiquement imposé un dispositif de stockage des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimal de 1 m³ par tranche de 20m² de surface de plancher (dans la limite de 10 m³).

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de surélévation conduisant à une augmentation de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

La récupération des eaux pluviales implique l'installation d'un système destiné à collecter et à stocker les eaux provenant des toitures afin de les réutiliser ultérieurement. Cette installation et son utilisation doivent respecter les réglementations et normes en vigueur. Il est interdit de collecter et de stocker les eaux de toitures contenant de l'amiante ou du plomb pour toute réutilisation.

Il est important de noter que la cuve de récupération des eaux pluviales ne peut pas être considérée comme un dispositif de régulation des eaux de pluie. En effet, lorsque la cuve est pleine lors d'un orage, elle cesse de jouer tout rôle de tampon. Par conséquent, les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être équipées d'un trop-plein orienté vers un exutoire pluvial. Cet exutoire doit être géré conformément aux prescriptions de gestion des eaux pluviales établies précédemment.

Le dispositif de surverse sera donc dirigé en priorité vers des solutions fondées sur la nature, telles que des zones d'infiltration, des noues, des bassins de pluies ou des bassins de rétention végétalisés, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Cela permet de réduire le ruissellement et de mieux gérer les volumes d'eau en cas de précipitations intenses, contribuant ainsi à une gestion durable et efficace des eaux pluviales.

Les réservoirs de récupération des eaux pluviales seront idéalement enfouis ou placés à l'intérieur des bâtiments. En ce qui concerne les réservoirs enterrés situés dans des sols susceptibles d'être affectés par des montées de nappe phréatique, ils devront être correctement lestés et solidement ancrés pour éviter tout risque de remontée lors des fluctuations du niveau des eaux souterraines.

Ces obligations de récupération des eaux pluviales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes des 7 Vallées. Conformément à l'article L2224-9 du CGCT, il est rappelé que toute installation raccordée au réseau d'assainissement collectif doit faire l'objet d'une déclaration d'usage en mairie. Les installations permettant un usage de l'eau de pluie récupérée à l'intérieur des bâtiments doivent donc systématiquement faire une déclaration d'usage.

Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

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

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

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

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU)

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



1AUh : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à court terme



1AUe : Zone à urbaniser à vocation à d'activités économiques, industrielles ou commerciales à court terme



1AUeq : Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics à court terme



1AUm : Zone à urbaniser à vocation mixte à court terme

La zone 1AUh est destinée à accueillir des opérations d'aménagement à vocation principale de logements.




La zone 1AUm est destinée à accueillir des opérations d'aménagement à vocation mixte : habitat, commerces et services.

La zone 1AUeq est destinée à accueillir des opérations d'aménagement à vocation d'équipements publics à court terme.

La zone 1AUe est destinée à accueillir des opérations d'aménagement à vocation d'activités économiques et industrielles.

A titre d'information, le territoire est concerné par :

PPRi de la Vallée de la Canche :

-  Zone d'aléa fort, réservée au champ d'expansion des crues
-  Zone rurale d'aléa faible à moyen, ou zone urbaine d'aléa fort
-  Zone moyennement exposée d'aléa faible à moyen

PPRi de la Vallée de l'Authie :Inondation - Par ruissellement et coulée de boue :

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort
-  Aléa très fort



Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau :

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort
-  Aléa très fort



Multi-aléa :

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort



Aléas gonflement / retrait des argiles :

-  aléa faible
-  aléa moyen

Remontées de nappes :

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Cours d'eau :

















-  Cours d'eau vis-à-vis desquels une règle d'implantation est définie au règlement écrit
-  Zone de 15 mètres inconstructible autour des cours d'eau

Espaces de bon fonctionnement :

-  Espace de bon fonctionnement (SAGE Canche et Authie)

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

Prescriptions :

-  Elément de patrimoine bâti d'une grande valeur patrimoniale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale mais qui est plus fréquent ou banal ou fortement dénaturé ou dégradé à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Haie, alignement d'arbres ...)
-  Elément du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Fossé, cours d'eau ...)
-  Alignement végétal à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16-1 du Code de l'Urbanisme
-  Chemin protégé au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Fenêtre paysagère soumise aux prescriptions de l'OAP thématique Paysage et Trame Verte et Bleue
-  Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation cadre
-  Cours d'eau vis-à-vis desquels une règle d'implantation est définie au règlement écrit

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)	1AUh	1AUm	1AUe	1AUeq
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	✓	✓ Sous condition	✓ Sous condition
	Hébergement	✓	✓	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✗
	Restauration	✗	✓	✓	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✓	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✓	✓	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	✗
	Cinéma	✗	✓	✗	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AUh	1AUm	1AUe	1AUeq
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗	✓	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✓	✗	✓
	Salles d'art et de spectacles	✗	✓	✗	✓
	Equipements sportifs	✗	✓	✗	✓
	Lieux de culte	✗	✓	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✓	✗	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✗
	Entrepôt	✗	✗	✓	✗
	Bureau	✗	✗	✓	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✓	✗

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

■ SONT INTERDITS

Dans toutes les zones sont interdits :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement isolé de caravanes ainsi que les chalets d'habitation ;
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricoles et de bâtiments d'élevage ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les puits et forages, à l'exception des puits d'infiltration des eaux pluviales, des dispositifs de production d'énergies renouvelables et des systèmes d'assainissement non collectif aux normes ;
- Les modes d'occupation des sols prévus à l'article R442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public ;

■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions les constructions et installations suivantes :

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ;
- La reconstruction à l'identique en cas de démolition des bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans ;
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité agricole dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et que les installations nouvelles soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Les extensions des bâtiments d'élevage existants sont interdites sauf dans le cas d'une mise aux normes ;
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans le secteur 1AUe sont soumises à conditions les constructions et installations suivantes :

- Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations et services généraux de la

- zone. Ces logements devront être autant que possible intégrés au volume du bâtiment principal ;
- Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Cependant, ces établissements ne seront autorisés que dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone ;
 - Les constructions à usage commercial, mais uniquement dans la mesure où les surfaces de plancher créées sont inférieures à 500 m² ou qu'elles ne conduisent pas à augmenter les surfaces de plancher existantes à plus de 500 m². et sous réserve d'être liées à une activité artisanale ou industrielle existante.

Dans le secteur 1AUeq sont soumises à conditions les constructions et installations suivantes :

- Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations et services généraux de la zone. Ces logements devront être autant que possible intégrés au volume du bâtiment principal ;

Dans le secteur 1AUm sont soumises à conditions les constructions et installations suivantes :

- Les constructions à usage commercial, mais uniquement dans la mesure où les surfaces de plancher créées sont inférieures à 500 m² ou qu'elles ne conduisent pas à augmenter les surfaces de plancher existantes à plus de 500 m² ;
- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités, comportant ou non des installations classées sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que des dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale sont inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone à urbaniser et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

■ Hauteur absolue

Dans le secteur 1AUh :

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 9 m au faîtage.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 2 + un seul niveau de combles aménageables, sans dépasser 15 m de hauteur au faîtage.

Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale.

Pour les annexes, la hauteur ne pourra pas excéder 6 m au point le plus haut.

Dans le secteur 1AUm et 1AUeq :

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 12 m au faîtage (à l'exception des constructions à usage agricole).

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 2 + un seul niveau de combles aménageables, sans dépasser 15 m de hauteur au faîtage. Toutefois, dans un souci d'harmonie avec l'existant, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi, la hauteur de la construction devra être comprise entre les hauteurs des constructions voisines (voir Figure 13).

Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction

principale.

Pour les annexes, la hauteur ne pourra pas excéder 6 m au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

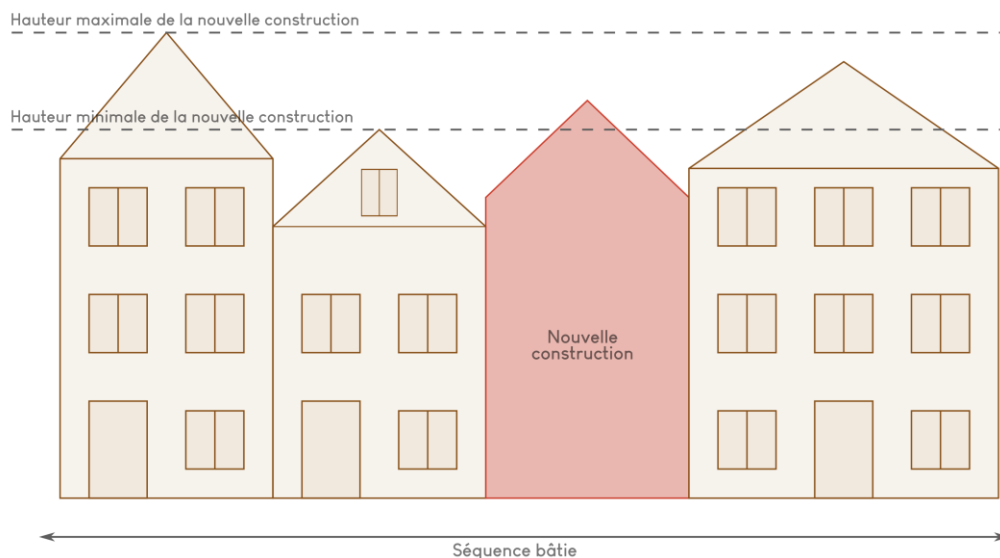


Figure 13. Schéma illustratif pour l'intégration d'une nouvelle construction dans une séquence bâtie

Dans le secteur 1AUe :

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 18 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage. Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale. Les annexes ne pourront pas excéder 8 m au point le plus haut.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures tels que cheminées d'évacuation de vapeur ou fumée et de façon générale, tous dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone urbaine et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75m de l'axe des routes départementales RD939 et RD928.

■ Par rapport aux emprises ferroviaires :

Exceptés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum de la voie SNCF

■ Par rapport aux cours d'eau :

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 15m des cours d'eau repérés au plan de zonage. Cette bande de 15m doit permettre d'assurer les servitudes d'entretien adossées à la déclaration d'intérêt général entretien et/ou restauration afin que les futurs projets de construction ou d'aménagement n'entraient pas le passage des équipes techniques.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante même si cette dernière ne respecte pas les conditions d'alignement ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la valorisation et à la gestion du cours d'eau ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

■ Par rapport au domaine public et aux autres voiries ouvertes à la circulation générale :

Dans le secteur 1AUh et 1AUm :

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ;
- soit avec un retrait compris entre 3 m et 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante même si cette dernière ne respecte pas les conditions d'alignement ci-dessus.

Les annexes à la construction devront s'implanter dans le prolongement ou en retrait de la construction principale.

Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (voir paragraphe suivant).

Dans le secteur 1AUe :

Les constructions à destination d'activités ou industrielles doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte.

Par ailleurs, le long de la RD928 ou RD939, les constructions respecteront une marge de recul de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des bâtiments existants, réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

Dans le secteur 1AUeq :

Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services peuvent être implantées soit en limite soit avec un recul compris entre 3 m et 10 m.

L'implantation des constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Toutefois, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

■ Cas des constructions en « drapeau » :

Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (voir paragraphe suivant).

Recul par rapport aux limites séparatives :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone à urbaniser et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75m de l'axe des routes départementales RD939 et RD928.

■ Dispositions particulières

Dans toutes les zones :

Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, un recul sera systématiquement imposé sur l'ensemble des limites séparatives. Ce recul mesuré entre tout point d'une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne pourra être inférieur à 3 m.

Ce recul sera également imposé aux extensions des constructions existantes. Toutefois, lorsqu'une construction existante présente un recul inférieur à 3m, les extensions pourront être implantées avec un recul identique à cette construction.

Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront avoir des reculs différents si la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUm :

Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services seront édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres.

Les constructions à usage d'activités seront édifiées avec un recul. Dans le cadre de ce recul, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 5m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront avoir des reculs différents si la hauteur de la construction n'excède pas 2,5 mètres.

Dans le secteur 1AUe :

Les constructions à usage d'activité et industrielles seront édifiées avec un recul. Ce recul mesuré entre tout point d'une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 5 m.

Les autres constructions, exceptées celles à usage d'équipements publique et d'intérêt collectif, seront édifiées avec un recul. Ce recul mesuré entre tout point d'une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieur à 3 m.

Dans le secteur 1AUeq :

Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services seront édifiées soit en limite séparative soit avec un recul. Ce recul mesuré entre tout point d'une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieur à 3 m.

Emprise au sol :

<u>Zones concernées</u>	<u>Règles associées</u>
<u>Dispositions applicable à la zone 1AUh :</u>	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

<u>Dispositions applicable à la zone 1AUm :</u>	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.
<u>Dispositions applicables à la zone 1AUe :</u>	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.
<u>Dispositions applicables aux zones 1AUeq :</u>	Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

Constructions sur une même propriété :

Dispositions applicables aux zones 1AUh et 1AUm :

La distance entre deux logements non contigus situés sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 3 mètres sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

Dispositions applicables aux zones 1AUe et 1AUeq :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Chaque façade des constructions doit être traitée avec la même préoccupation de qualité architecturale qu'elle soit visible ou non depuis l'espace public. Les bâtiments annexes et extensions de la construction principale devront être traités en harmonie avec celle-ci.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt ou collectif.

Par ailleurs, pour l'ensemble de la zone à urbaniser et de ces sous-secteurs, sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...). Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction. Le bois est autorisé, ainsi que tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, ... réalisés avec des moyens de fortune.
- L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

Dispositions particulières pour les constructions nouvelles :

Dispositions applicables aux zones 1AUh et 1AUm :

Toitures

Les toitures seront à 2 pans au minimum avec une inclinaison de minimum 30°.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient végétalisées et/ou qu'elles accueillent des systèmes de production d'énergie électrique à partir du rayonnement solaire. Elles sont également autorisées pour les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation ainsi que pour les constructions à usage d'activités, de commerces et d'équipements d'intérêt collectif ou général.

La couverture des bâtiments sera de teinte ardoise, rouge-orangé ou brun. La couverture des bâtiments sera de teinte ardoise, rouge-orangé ou brun. Les couvertures brillantes ou émaillées sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires et photovoltaïques ou pour les toitures terrasses.

Ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

Façades

La teinte des matériaux utilisés devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Elle devra s'approcher des teintes des constructions présentes dans l'environnement immédiat. Les teintes vives sont proscrites.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

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

Devantures commerciales

L'aménagement des devantures commerciales ne sera possible qu'en rez-de-chaussée. Il tiendra compte des règles de composition des percements des étages supérieurs. Les enseignes ne dépasseront pas l'appui des fenêtres du premier étage.

Dispositions diverses

Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrés.

Les antennes paraboliques seront posées le plus discrètement possible et si possible non visibles de l'espace public.

Dispositions applicables à la zone 1AUe :

Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les bâtiments annexes et extensions de la construction principale devront être traités en harmonie avec celle-ci.

La construction épousera au plus près le relief existant.

Enseignes

Toutes les enseignes devront respecter la législation les régissant et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979. La hauteur des enseignes ne pourra dépasser l'acrotère des bâtiments.

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

Dispositions diverses

Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrés.

Les antennes paraboliques seront posées le plus discrètement possible et si possible non visibles de l'espace public.

Dispositions applicables à la zone 1AUeq :

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des bâtiments et des clôtures.

Toitures

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades et devront être constituées de matériaux traditionnels (tuiles, ardoises...) ou naturels.

Dispositions particulières pour les extensions et réhabilitation :

Dispositions applicables à toute la zone à urbaniser et tous les sous-secteurs :

Les extensions et les opérations de réhabilitation devront respecter les dispositions relatives aux constructions neuves.

Toutefois, les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux dispositions relatives aux constructions neuves pourront présenter des caractéristiques différentes, dès lors que leurs formes, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture. Toutefois, ils devront s'intégrer harmonieusement à la construction et à l'environnement. Ils devront être implantés dans un plan parallèle à la toiture, excepté pour les toitures terrasses (Figure 14).

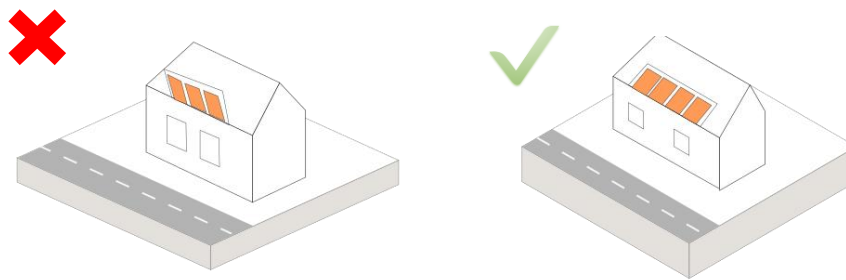


Figure 14. Les panneaux devront être implantés dans un plan parallèle à la toiture

En priorité, les panneaux photovoltaïques devront être implantés sur les annexes et les extensions des constructions ainsi que sur les parties non visibles depuis l'espace public quand l'exposition le permet (Figure 15 Erreur ! Source du renvoi introuvable.).

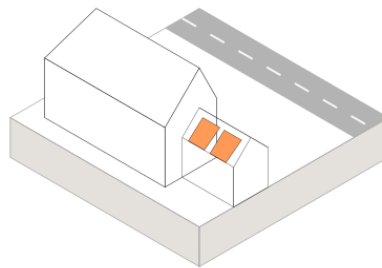


Figure 15. Les panneaux solaires seront principalement implantés sur les annexes et les extensions, ainsi que sur les parties non visibles du domaine public.

L'implantation des panneaux photovoltaïques devra tenir compte de l'ordonnancement des façades. Ils devront notamment être alignés avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie.

Les panneaux photovoltaïques devront être regroupés pour éviter l'effet damier. Les implantations en bandeau, en crêt ou en bas de toiture seront privilégiées (Figure 16).

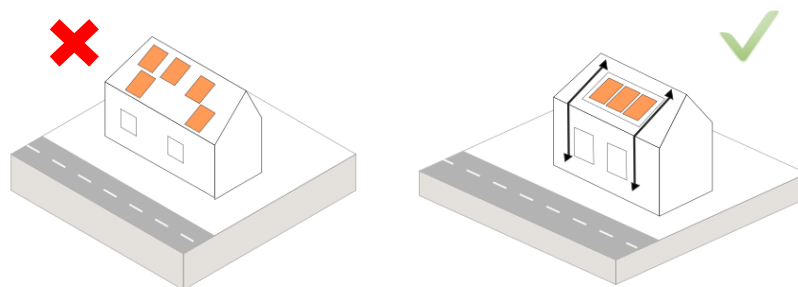


Figure 16. Les panneaux solaires devront être regroupés et alignés par rapport aux ouvertures

Les éoliennes principalement destinées à l'autoconsommation ou à la desserte en énergie d'un ensemble de terrains ou d'immeuble situés dans l'environnement immédiat de ces équipements sont autorisées sous réserves que :

- Leur implantation minimise leur impact visuel depuis l'espace public,

- Les couleurs des pales et du mâts soient neutres (gris, blanc) et non brillantes ou réfléchissantes,
- Le système de fixation soit dissimulé ou traité de manière architecturale,
- Les câbles de raccordement soient non visibles depuis l'espace public,
- Les pâles soient situées à au moins 5m de la limite séparative la plus proche.

Pour les éoliennes positionnées au sol, la hauteur maximale, pâles comprises est de 5m. Pour les éoliennes en toiture, leur hauteur maximale est limitée à 2m au-dessus du faîtage pour les toits en pente et à 3 mètres au-dessus de l'acrotère pour les toits plats. Quoiqu'il en soit, l'installation ne doit pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Les unités extérieures des pompes à chaleur doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les unités extérieures des pompes à chaleur seront de teinte similaire à celle de la façade ou du support sur lequel elles sont fixées, dissimulées par des dispositifs architecturaux ou paysagers s'intégrant à la construction (claustra, cache, habillage) et installées de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Les réseaux et gaines techniques devront être intégrés dans la construction, dissimulés en façade et de même teinte que le support.

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

Clôtures :

Dispositions applicables à toutes les zones :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Pour les clôtures composées de haies vives, et pour les plantations, l'utilisation d'essences locales est imposée (voir liste en annexe).

Dispositions applicables à la zone 1AUh :

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces constructions, les clôtures ne sont pas réglementées.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de non-réalisation de clôtures, la limite entre espace public et espace privé sera obligatoirement marquée soit par une haie végétale, soit par un traitement au sol formant lisière.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'une haie vive ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie et comprenant ou non un dispositif occultant ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages comprenant ou non un dispositif occultant.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie ;
- d'une haie diversifiée d'essences locales ;
- d'une palissade ;
- d'un dispositif à claire-voie. Les dispositifs à claire-voie sont perméables visuellement ;
- la réalisation d'une clôture pleine ou mixtes (béton/bois, béton/composite, etc.) d'une longueur maximale de 12 mètres sur les limites séparatives latérales dans le prolongement de la façade arrière de la construction principale. En revanche, les plaques bétons brutes, non texturées, sont interdites (Figure 17).
- les clôtures implantées en limite d'une zone agricole (A) ou naturelle (N) devront obligatoirement être constituées d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie vive et pourront prévoir des passages pour la petite faune en partie basse.



Autorisé	Interdit
	

Figure 17. Exemples non exhaustifs des clôtures interdites et autorisées

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de rénovation des clôtures pleines existantes constituées de murs de briques ou de pierre. Pour ces clôtures, les travaux utiliseront des matériaux et techniques permettant de préserver et mettre en valeur les caractéristiques constituant leur intérêt esthétique et participant à leur qualité patrimoniale.

Dispositions applicables à la zone 1AUm :

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces constructions, les clôtures ne sont pas réglementées.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de non-réalisation de clôtures, la limite entre espace public et espace privé sera obligatoirement marquée soit par une haie végétale, soit par un traitement au sol formant lisière.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'une haie vive ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie et comprenant ou non un dispositif occultant ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages comprenant ou non un dispositif occultant ;

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie et comprenant ou non un dispositif occultant;
- d'un dispositif à claire-voie. Les dispositifs à claire-voie sont perméables visuellement. L'écartement entre deux matériaux occultants doit être d'au moins 2 cm ;

- la réalisation d'une clôture pleine ou mixtes (béton/bois, béton/composite, etc.) d'une longueur maximale de 12 mètres sur les limites séparatives latérales dans le prolongement de la façade arrière de la construction principale. En revanche, les plaques bétons brutes, non texturées, sont interdites (Figure 17Figure 9).

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de rénovation des clôtures pleines existantes constituées de murs de briques ou de pierre. Pour ces clôtures, les travaux utiliseront des matériaux et techniques permettant de préserver et mettre en valeur les caractéristiques constituant leur intérêt esthétique et participant à leur qualité patrimoniale.

Dispositions applicables à la zone 1AUe :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de non-réalisation de clôtures, la limite entre espace public et espace privé sera obligatoirement marquée soit par une haie végétale ou une noue/fossé planté.

Les clôtures pleines sont interdites sauf nécessité d'exploitation ou de sécurité. Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositifs à claire-voie de formes simples (grillage, grilles) de couleur foncée, doublés ou non d'une haie végétale.

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front de rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la voie.

Dispositions applicables à la zone 1AUeq :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de non-réalisation de clôtures, la limite entre espace public et espace privé sera obligatoirement marquée soit par une haie végétale, soit par un traitement au sol formant lisière.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales comprenant ou non un dispositif occultant ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages ;

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales et comprenant ou non un dispositif occultant ;
- d'une haie diversifiée d'essences locales ;
- d'une dispositif à claire-voie. Les dispositifs à claire-voie sont perméables visuellement ;

- de clôtures pleines ou mixtes (béton/bois, béton/composite, etc.). En revanche, les plaques bétons brutes, non texturées sont interdites (Figure 9) ;
- Les clôtures implantées en limite d'une zone agricole (A) ou naturelle (N) devront obligatoirement être constituées d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie vive et pourront prévoir des passages pour la petite faune en partie basse.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de rénovation des clôtures pleines existantes constituées de murs de briques ou de pierre. Pour ces clôtures, les travaux utiliseront des matériaux et techniques permettant de préserver et mettre en valeur les caractéristiques constituant leur intérêt esthétique et participant à leur qualité patrimoniale.

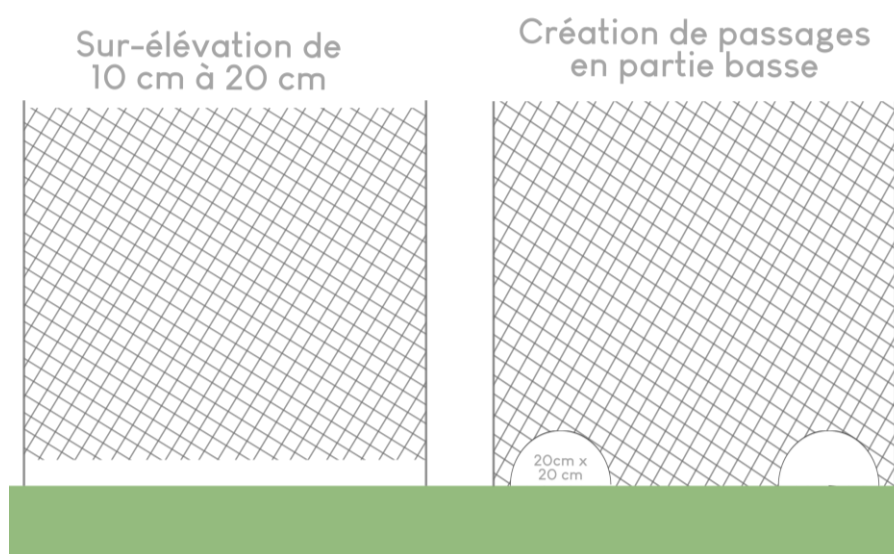


Figure 18. Schéma illustratif des passages à faune dans les clôtures

Règles générales de plantation :

Dispositions applicables à toutes les zones :

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes du règlement ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue »). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au « plan patrimoine urbain, architectural et paysager » sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, en jardin potager ou d'agrément.

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

Dispositions applicables à la zone 1AUh :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Le projet doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) d'au moins 0,45 sur l'ensemble de l'unité foncière

Les arbres et haies existantes doivent être préservées. Si leur suppression s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité ou de contraintes techniques, les plantations doivent être remplacées.

Deux arbres de moyenne tige devront être plantés par tranche de 500 m² d'espaces libres.

Les aires de stationnement devront être perméables ou engazonnées sauf contraintes techniques clairement justifiées.

Dispositions applicables à la zone 1AUm :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Le projet doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) d'au moins 0,4 sur l'ensemble de l'unité foncière

Les arbres et haies existantes doivent être préservées. Si leur suppression s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité ou de contraintes techniques, les plantations doivent être remplacées.

Les aires de stationnement devront être perméables ou engazonnées sauf contraintes techniques clairement justifiées.

Dispositions applicables à la zone 1AUe :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Le projet doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) d'au moins 0,35 sur l'ensemble de l'unité foncière.

Les arbres et haies doivent être préservées. Si leur suppression s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité, les plantations doivent être remplacées.

Les espaces libres, plantés et engazonnés doivent couvrir au minimum 20% de la surface de la parcelle. Les aires de stationnement devront être perméables ou engazonnées sauf contraintes techniques clairement justifiées.

Les espaces plantés seront composés de :

- au minimum d'1 arbre de haute ou moyenne tige pour 200 m² d'espace vert (hors les espaces

préalablement plantés par l'aménageur) avec un minimum de 4 arbres de haute ou moyenne tige par parcelle pour les parcelles de plus de 1000 m² ;
 - un minimum de 20% de la surface en espace vert doit être planté d'arbustes (y compris les espaces préalablement plantés par l'aménageur).

Dispositions applicables à la zone 1AUeq :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Le projet doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) d'au moins 0,35 sur l'ensemble de l'unité foncière.

Les arbres et haies existantes doivent être préservées. Si leur suppression s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité ou de contraintes techniques, les plantations doivent être remplacées.

Paragraphe 4 : Stationnement

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

TYPE DE CONSTRUCTION	REGLES ASSOCIEES
<p>Construction à usage d'habitation</p>	<p><u>Pour toutes les zones :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum deux places de stationnement par logements pour les nouvelles constructions ou dans le cas de changement de destination ; - Au minimum deux places de stationnement à partir du deuxième logement dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements. - Une place de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et deux places de stationnement pour les autres types de logements. <p>Dans le cas d'opérations de logements collectifs supérieures à 10 logements, pour lesquelles le pétitionnaire démontrera qu'une mutualisation des places de stationnement est possible, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une</p>

	<p>déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p> <p><u>Stationnement vélos :</u></p> <p>Pour les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, il est exigé un espace de stationnement couvert comprenant à minima 1 place de stationnement vélo par logement.</p> <p>Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.</p> <p>La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.</p>
<p>Pour les autres constructions</p>	<p><u>Pour toutes les zones :</u></p> <p>A l'exception des équipements publics, il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.</p> <p>Pour les constructions à usage industriel, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage de services, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce, le parc de stationnement devra être dimensionné pour permettre l'accueil de la clientèle.</p> <p><u>En outre, en zones 1AUe :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules se fera toujours en dehors des voies publiques.</p> <p>Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ainsi que la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.</p> <p>Les aires de stationnement devront être végétalisées sur 20% de leur superficie. Elles devront être perméables ou engazonnées sauf contraintes techniques clairement justifiées.</p>

Stationnement vélos

Pour les bâtiment accueillant un service public, à usage industriel ou tertiaire ou à usage de bureau, un espace de stationnement couvert permettant l'accueil de 15% de l'effectif total des agents du service public et des usagers, des salariés ou des travailleurs devra être réalisé sur l'unité foncière du projet. Pour l'évolution des bâtiments existants, ce seuil est ramené à 10%.

La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1: Desserte par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes à mobilité réduite.

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

Accès :

Dispositions applicables à toutes les zones

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

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

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

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout nouvel accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque la situation d'une unité foncière permet d'accéder à plusieurs voies publiques ou privées ouvertes au public, l'accès carrossable devra être réalisé sur la voie où la gêne pour le piéton, l'utilisateur des voies et la circulation est moindre.

Voirie :

Dispositions applicables à toutes les zones :

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

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

Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

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

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Pour les constructions neuves, le compteur devra être implanté en limite de propriété.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif, installé sur l'unité foncière et conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire et en particulier le règlement d'assainissement collectif ou non collectif de la Communauté de communes des 7 Vallées.

Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à une convention de déversement avec un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Conformément à la réglementation en vigueur, la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes. Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée. Ces réserves d'eaux pourront être utilisées pour l'arrosage des espaces verts et les toilettes conformément à la réglementation en vigueur.

Obligation de récupération des eaux pluviales

Pour toute construction neuve à usage d'habitation (hors annexe) dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 50 m² (projet individuel et opération d'ensemble), il est systématiquement imposé un dispositif de stockage des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimal de 1 m³ par tranche de 10m² de surface de plancher (dans la limite de 20 m³).

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de surélévation conduisant à une augmentation de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

La récupération des eaux pluviales implique l'installation d'un système destiné à collecter et à stocker les eaux provenant des toitures afin de les réutiliser ultérieurement. Cette installation et son utilisation doivent respecter les réglementations et normes en vigueur. Il est interdit de collecter et de stocker les eaux de toitures contenant de l'amiante ou du plomb pour toute réutilisation.

Il est important de noter que la cuve de récupération des eaux pluviales ne peut pas être considérée comme un dispositif de régulation des eaux de pluie. En effet, lorsque la cuve est pleine lors d'un orage, elle cesse de jouer tout rôle de tampon. Par conséquent, les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être équipées d'un trop-plein orienté vers un exutoire pluvial. Cet exutoire doit être géré conformément aux prescriptions de gestion des eaux pluviales établies précédemment.

Le dispositif de surverse sera donc dirigé en priorité vers des solutions fondées sur la nature, telles que des zones d'infiltration, des noues, des bassins de pluies ou des bassins de rétention végétalisés, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Cela permet de réduire le ruissellement et de mieux gérer les volumes d'eau en cas de précipitations intenses, contribuant ainsi à une gestion durable et efficace des eaux pluviales.

Les réservoirs de récupération des eaux pluviales seront idéalement enfouis ou placés à l'intérieur des bâtiments. En ce qui concerne les réservoirs enterrés situés dans des sols susceptibles d'être affectés par des montées de nappe phréatique, ils devront être correctement lestés et solidement ancrés pour éviter tout risque de remontée lors des fluctuations du niveau des eaux souterraines.

Ces obligations de récupération des eaux pluviales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes des 7 Vallées. Conformément à l'article L2224-9 du CGCT, il est rappelé que toute installation raccordée au réseau d'assainissement collectif doit faire l'objet d'une déclaration d'usage en mairie. Les installations permettant un usage de l'eau de pluie récupérée à l'intérieur des bâtiments doivent donc systématiquement faire une déclaration d'usage.

Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

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

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

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

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

SECTION 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (2AU)

La vocation principale de la zone 2AU et de ses secteurs est la suivante :






2AUe : Zone à urbaniser à vocation à d'activités économiques, industrielles ou commerciales à long terme

ATTENTE PLAN CAMILLE

La zone 2AUe est destinée à accueillir des opérations d'aménagement à vocation économique de long terme. L'urbanisation de la zone 2AUe est soumise à une procédure de modification du PLUi.

A titre d'information, le territoire est concerné par :

PPRi de la Vallée de la Canche :

-  Zone d'aléa fort, réservée au champ d'expansion des crues
-  Zone rurale d'aléa faible à moyen, ou zone urbaine d'aléa fort
-  Zone moyennement exposée d'aléa faible à moyen

PPRi de la Vallée de l'Authie :

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue :

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort
-  Aléa très fort



Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau :

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort
-  Aléa très fort



Multi-aléa :

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort



Aléas gonflement / retrait des argiles :

-  aléa faible
-  aléa moyen

Remontées de nappes :

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Cours d'eau :

-  Cours d'eau vis-à-vis desquels une règle d'implantation est définie au règlement écrit
-  Zone de 15 mètres inconstructible autour des cours d'eau

Espaces de bon fonctionnement :
















-  Espace de bon fonctionnement (SAGE Canche et Authie)

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

dernières sont présentées à la sous-section 1, paragraphe 2 ci-dessous.

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

Prescriptions :

-  Elément de patrimoine bâti d'une grande valeur patrimoniale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale mais qui est plus fréquent ou banal ou fortement dénaturé ou dégradé à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Haie, alignement d'arbres ...)
-  Elément du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Fossé, cours d'eau ...)
-  Alignement végétal à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16-1 du Code de l'Urbanisme
-  Chemin protégé au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Fenêtre paysagère soumise aux prescriptions de l'OAP thématique Paysage et Trame Verte et Bleue
-  Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Cours d'eau vis-à-vis desquels une règle d'implantation est définie au règlement écrit

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)	2AUm	2AUe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Sous condition	✓ Sous condition
	Exploitation forestière	✗	✗
Habitation	Logement	✗	✗
	Hébergement	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗
	Cinéma	✗	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	2AUm	2AUe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗
	Equipements sportifs	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗
	Bureau	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗

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

■ SONT INTERDITS

Dans toutes les zones sont interdits :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement isolé de caravanes ainsi que les chalets d'habitation ;
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricoles et de bâtiments d'élevage ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les puits et forages, à l'exception des puits d'infiltration des eaux pluviales, des dispositifs de production d'énergies renouvelables et des systèmes d'assainissement non collectif aux normes ;
- Les modes d'occupation des sols prévus à l'article R442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public ;

■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions les constructions et installations suivantes :

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ;
- La reconstruction à l'identique en cas de démolition des bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans ;
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité agricole dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et que les installations nouvelles soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Les extensions des bâtiments d'élevage existants sont interdites sauf dans le cas d'une mise aux normes ;
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale sont inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone à urbaniser et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

■ Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage. Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale. Les annexes ne pourront pas excéder 8 m au point le plus haut.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures tels que cheminées d'évacuation de vapeur ou fumée et de façon générale, tous dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone urbaine et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75m de l'axe des routes départementales RD939 et RD928.

■ Par rapport aux emprises ferroviaires :

Exceptés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum de la voie SNCF

■ Par rapport aux cours d'eau :

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 15m des cours d'eau repérés au plan de zonage. Cette bande de 15m doit permettre d'assurer les servitudes d'entretien adossées à la déclaration d'intérêt général entretien et/ou restauration afin que les futurs projets de construction ou d'aménagement n'entravent pas le passage des équipes techniques.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante même si cette dernière ne respecte pas les conditions d'alignement ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la valorisation et à la gestion du cours d'eau ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

■ Par rapport au domaine public et aux autres voiries ouvertes à la circulation générale :

Le long de la RD928 ou RD939, les constructions respecteront une marge de recul de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des bâtiments existants, réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

Recul par rapport aux limites séparatives :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone à urbaniser et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75m de l'axe des routes départementales RD939 et RD928.

■ Dispositions particulières

Les constructions seront édifiées avec un recul. Ce recul mesuré entre tout point d'une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 5 m.

Emprise au sol :

Non réglementé.

Constructions sur une même propriété :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Chaque façade des constructions doit être traitée avec la même préoccupation de qualité architecturale qu'elle soit visible ou non depuis l'espace public. Les bâtiments annexes et extensions de la construction principale devront être traités en harmonie avec celle-ci.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt ou collectif.

Par ailleurs, pour l'ensemble de la zone à urbaniser et de ces sous-secteurs, sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...). Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction. Le bois est autorisé, ainsi que tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
- L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

Dispositions particulières pour les constructions nouvelles :

Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les bâtiments annexes et extensions de la construction principale devront être traités en harmonie avec celle-ci.

La construction épousera au plus près le relief existant.

Enseignes

Toutes les enseignes devront respecter la législation les régissant et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979. La hauteur des enseignes ne pourra dépasser l'acrotère des bâtiments.

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

Dispositions diverses

Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrés.

Les antennes paraboliques seront posées le plus discrètement possible et si possible non visibles de l'espace public.

Dispositions particulières pour les extensions et réhabilitation :

Les extensions et les opérations de réhabilitation devront respecter les dispositions relatives aux constructions neuves.

Toutefois, les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux dispositions relatives aux constructions neuves pourront présenter des caractéristiques différentes, dès lors que leurs formes, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

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

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de non-réalisation de clôtures, la limite entre espace public et espace privé sera obligatoirement marquée soit par une haie végétale ou une noue/fossé planté.

Les clôtures pleines sont interdites sauf nécessité d'exploitation et de sécurité. Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositifs à claire-voie de formes simples (grillage, grilles) de couleur foncée, doublés ou non d'une haie végétale.

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front de rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la voie.

Règles générales de plantation :

Non réglementé.

Paragraphe 4 : Stationnement

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

TYPE DE CONSTRUCTION	REGLES ASSOCIEES
<p>Pour toutes les autres constructions</p>	<p>Le stationnement des véhicules se fera toujours en dehors des voies publiques.</p> <p>Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ainsi que la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.</p> <p>Les aires de stationnement devront être végétalisées sur 20% de leur superficie. Elles devront être perméables ou engazonnées sauf contraintes techniques clairement justifiées.</p> <p><u>Stationnement vélos</u></p> <p>Pour les bâtiment accueillant un service public, à usage industriel ou tertiaire ou</p>

à usage de bureau, un espace de stationnement couvert permettant l'accueil de 15% de l'effectif total des agents du service public et des usagers, des salariés ou des travailleurs devra être réalisé sur l'unité foncière du projet. Pour l'évolution des bâtiments existants, ce seuil est ramené à 10%.

La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1: Desserte par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes à mobilité réduite.

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

Accès :

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

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

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

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout nouvel accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque la situation d'une unité foncière permet d'accéder à plusieurs voies publiques ou privées ouvertes au public, l'accès carrossable devra être réalisé sur la voie où la gêne pour le piéton, l'utilisateur des voies et la circulation est moindre.

Voirie :

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

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

Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

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

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Pour les constructions neuves, le compteur devra être implanté en limite de propriété.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif, installé sur l'unité foncière et conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire et en particulier le règlement d'assainissement collectif ou non collectif de la Communauté de communes des 7 Vallées.

Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à une convention de déversement avec un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Conformément à la réglementation en vigueur, la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes. Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée. Ces réserves d'eaux pourront être utilisées pour l'arrosage des espaces verts et les toilettes conformément à la réglementation en vigueur.

Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

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





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

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

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

SECTION 4 : 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 à vocation économique
	Aeq : Secteur agricole à vocation d'équipement
	Ap : Secteur agricole paysager

La zone agricole correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.




Le secteur Ae est destiné à accueillir des constructions à usage d'activité artisanales ou industrielles sous réserves qu'elles soient compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Le secteur Aeq est destiné à accueillir des constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général.

Le secteur Ap est destiné à encadrer le développement des grandes constructions agricoles en entrée de bourg afin de permettre une meilleure intégration paysagère de ces constructions.

A titre d'information, le territoire est concerné par :

PPRi de la Vallée de la Canche :

	Zone d'aléa fort, réservée au champ d'expansion des crues
	Zone rurale d'aléa faible à moyen, ou zone urbaine d'aléa fort
	Zone moyennement exposée d'aléa faible à moyen

PPRi de la Vallée de l'Authie :

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue :

	Aléa faible
	Aléa moyen
	Aléa fort
	Aléa très fort



Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau :

	Aléa faible
	Aléa moyen
	Aléa fort
	Aléa très fort



Multi-aléa :

	Aléa faible
	Aléa moyen
	Aléa fort



Aléas gonflement / retrait des argiles :

	aléa faible
	aléa moyen

Remontées de nappes :

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Cours d'eau :
















-  Cours d'eau vis-à-vis desquels une règle d'implantation est définie au règlement écrit
-  Zone de 15 mètres inconstructible autour des cours d'eau

Espaces de bon fonctionnement :

-  Espace de bon fonctionnement (SAGE Canche et Authie)

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

Prescriptions :

-  Élément de patrimoine bâti d'une grande valeur patrimoniale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale mais qui est plus fréquent ou banal ou fortement dénaturé ou dégradé à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Haie, alignement d'arbres ...)
-  Élément du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Fossé, cours d'eau ...)
-  Alignement végétal à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Prairie à enjeux à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination uniquement pour les activités compatibles avec le caractère agricole de la zone au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat ou d'autres activités compatibles avec le caractère agricole de la zone au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Cours d'eau vis-à-vis desquels une règle d'implantation est définie au règlement écrit



Corridors de la TVB (Source : CPIE du Val d'Authie)

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)	A	Ae	Aeq	Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	✓	✓ Sous condition
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓ Sous condition	✗	✗	✓ Sous condition
	Hébergement	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✓ Sous condition	✗	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ Sous condition	✗	✗	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Ae	Aeq	Ap
	Cinéma	✗	✗	✗	✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗
	Equipements sportifs	✗	✗	✓ Sous condition	✗
	Lieux de culte	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✗	✗
	Entrepôt	✗	✓ Sous condition	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Ae	Aeq	Ap
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

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

■ SONT INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- A l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, ordures, etc. ;
- La création de nouvelles huttes de chasse ;
- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation de construire ou d'aménager.

■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone A et ses secteurs :

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles ;
- 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 sous réserve des dispositions ci-dessus ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions à usage d'habitation uniquement sous réserve qu'une présence permanente sur site soit avérée indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, et qu'elles soient implantées à moins de 100m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées ;
- Les constructions et installations, commerces et activités de services des destinations et sous-destinations autorisées, dans le respect de l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime :
 - Les activités de diversification ou de transformation, les locaux de vente directe dans le prolongement de l'activité agricole ;
- Les constructions à destination d'habitation suivantes :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants ;
- Les extensions dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire (ou de 30m² supplémentaires pour les habitations de moins de 70 m²) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existants et sous réserve de ne pas dépasser 250m² d'emprise au sol sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation et de pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. Cette surface d'extension autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi ;
- Les annexes à l'habitation, à condition que leurs surfaces totales et cumulées ne dépassent pas 40 m² d'emprise au sol et qu'elles soient réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. Cette surface d'annexe autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés en bleu sur le règlement graphique sous réserve qu'il remplisse les conditions suivantes :
 - Il ne compromet pas le caractère agricole de la zone ;
 - La nouvelle destination est affectée au logement, à l'hébergement hôtelier et touristique ou au commerce de détail et à l'artisanat.
- Le changement de destination des bâtiments répertoriés en vert sur le règlement graphique sous réserve qu'il remplisse les conditions suivantes :
 - Il ne compromet pas le caractère agricole de la zone ;
 - La nouvelle destination est affectée au commerce de détail et à l'artisanat, aux entrepôts et à l'industrie.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans ;
- Pour les huttes existantes, l'entretien, la rénovation, l'extension limitée à 10m² de surface totale de hutte, restent autorisés ;
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans le secteur Aeq sont autorisés :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Dans le secteur Ae sont autorisés :

La création, l'extension et la transformation d'entrepôts ou des bâtiments et installations liés aux activités industrielles, artisanales et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et qu'elles n'induisent aucune contrainte pour l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ap sont seulement autorisées :

Les nouvelles 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 lorsque ces dernières ont une emprise au sol inférieure à 300 m² et/ou une hauteur inférieure à 10 m.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone agricole et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole et industrielle est limitée à 18 m sauf en secteur Ap où la hauteur est limitée à 10m.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1+un seul niveau de combles aménagées), sans dépasser 9 m de hauteur.

Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur ne pourra pas excéder 6 m au point le plus haut.

La hauteur des autres constructions, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 12m au faîtage.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone urbaine et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75m de l'axe des routes départementales RD939 et RD928.

■ Par rapport aux emprises ferroviaires :

Exceptés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum de la voie SNCF

■ Par rapport aux cours d'eau :

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 15m des cours d'eau repérés au plan de zonage. Cette bande de 15m doit permettre d'assurer les servitudes d'entretien adossées à la déclaration d'intérêt général entretien et/ou restauration afin que les futurs projets de construction ou d'aménagement n'entravent pas le passage des équipes techniques.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante même si cette dernière ne respecte pas les conditions d'alignement ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la valorisation et à la gestion du cours d'eau ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

■ Par rapport au domaine public et aux autres voiries ouvertes à la circulation générale :

Les constructions à usage principal d'habitation doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

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

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

Recul par rapport aux limites séparatives :

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

Dans le cas de camping à la ferme, les caravanes doivent s'implanter à plus de 5 m des limites séparatives.

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

Emprise au sol :

<u>Zones concernées</u>	<u>Règles associées</u>
-------------------------	-------------------------

<u>Dispositions applicables aux zones Ae :</u>	L'emprise au sol totale et cumulée des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
<u>Dispositions applicables à la zone Ap :</u>	Les nouvelles 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 devront avoir une emprise au sol inférieure à 300 m ² .
<u>Dispositions applicables à la zone Aeq :</u>	L'emprise au sol totale et cumulée des constructions ne peut excéder 200m ² sur l'ensemble de l'unité foncière.
<u>Dispositions applicables à la zone A :</u>	Il n'est pas fixée de règle.

Constructions sur une même propriété :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Chaque façade des constructions doit être traitée avec la même préoccupation de qualité architecturale qu'elle soit visible ou non depuis l'espace public. Les bâtiments annexes et extensions de la construction principale devront être traités en harmonie avec celle-ci.

Les surélévations et redressements de toitures des bâtiments existants devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt ou collectif.

Par ailleurs, pour l'ensemble de la zone urbaine et de ces sous-secteurs, sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...). Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction. Le bois est autorisé, ainsi que tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, ... réalisés avec des moyens de fortune.
- L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

Dispositions particulières pour les constructions nouvelles :

Construction à usage d'habitation :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à 2 pans au minimum avec une inclinaison de minimum 30°. Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments annexes et extensions.

Ces toitures devront être en harmonie avec la construction principale.

La couverture des bâtiments à usage d'habitation sera de teinte ardoise, rouge-orangé ou brun. La couverture des bâtiments sera de teinte ardoise, rouge-orangé ou brun. Les couvertures brillantes ou émaillées sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les châssis de toit, des panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions diverses

Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrés.

Les antennes paraboliques seront posées le plus discrètement possible et si possible non visibles de l'espace public.

Dispositions particulières pour les extensions et réhabilitation :

Les extensions et les opérations de réhabilitation devront respecter les dispositions relatives aux constructions neuves.

Toutefois, les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux dispositions relatives aux constructions neuves pourront présenter des caractéristiques différentes, dès lors que leurs formes, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

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

Clôtures :

Dispositions applicables à toutes les zones :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Pour les clôtures composées de haies vives, et pour les plantations, l'utilisation d'essences locales est imposée (voir liste en annexe).

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit :

- D'un grillage doublé d'une haie ;
- D'une haie végétale ;
- De grilles ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou de grillages.

Pour les constructions à usage agricole ou d'activité, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées soit d'une haie soit d'un grillage doublé d'une haie. Elles ne devront pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ainsi, elles pourront être posées 30 cm au-dessus de la surface du sol afin de favoriser les perméabilités en partie basse pour la faune.

Règles générales de plantation :

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes du règlement ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue »). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, en jardin potager ou d'agrément.

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

Paragraphe 4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les stationnements seront systématiquement réalisés avec des matériaux perméables et assurant la transparence hydraulique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logements (hors garage).

Toute aire de stationnement destinée aux salariés, ou à la clientèle devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

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

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1: Desserte par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes à mobilité réduite.

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

Accès :

Dispositions applicables à toutes les zones

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

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

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

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout nouvel accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque la situation d'une unité foncière permet d'accéder à plusieurs voies publiques ou privées ouvertes au public, l'accès carrossable devra être réalisé sur la voie où la gêne pour le piéton, l'utilisateur des voies et la circulation est moindre.

Voirie :

Dispositions applicables à toutes les zones :

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

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

Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

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

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Pour les constructions neuves, le compteur devra être implanté en limite de propriété.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif, installé sur l'unité foncière et conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire et en particulier le règlement d'assainissement collectif ou non collectif de la Communauté de communes des 7 Vallées.

Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à une convention de déversement avec un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Conformément à la réglementation en vigueur, la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes. Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée. Ces réserves d'eaux pourront être utilisées pour l'arrosage des espaces verts et les toilettes conformément à la réglementation en vigueur.

Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

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






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

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

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

SECTION 5 : 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 des châteaux
	Nt : Secteur naturel à vocation touristique
	Ne : Secteur naturel à vocation économique
	Neq : Secteur naturel à vocation d'équipement

La zone naturelle correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, de l'existence d'exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir les risques naturels.

Le secteur Nch est destiné à accueillir des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou à l'entretien des châteaux.

Le secteur Nt est destiné à accueillir des constructions et installations

Le secteur Ne est destiné à accueillir des constructions à usage d'activité artisanales ou industrielles sous réserves qu'elles soient compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Le secteur Neq est destiné à accueillir des constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général.

A titre d'information, le territoire est concerné par :

PPRi de la Vallée de la Canche :

Zone d'aléa fort, réservée au champ d'expansion des crues



Zone rurale d'aléa faible à moyen, ou zone urbaine d'aléa fort



Zone moyennement exposée d'aléa faible à moyen

PPRi de la Vallée de l'Authie :Inondation - Par ruissellement et coulée de boue :

Aléa faible



Aléa moyen



Aléa fort



Aléa très fort

Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau :

Aléa faible



Aléa moyen



Aléa fort



Aléa très fort

Multi-aléa :

Aléa faible



Aléa moyen



Aléa fort

Aléas gonflement / retrait des argiles :

aléa faible



aléa moyen

Remontées de nappes :

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe



Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Cours d'eau :

Cours d'eau vis-à-vis desquels une règle d'implantation est définie au règlement écrit

















Zone de 15 mètres inconstructible autour des cours d'eau

Espaces de bon fonctionnement :

Espace de bon fonctionnement (SAGE Canche et Authie)

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

Prescriptions :

-  Elément de patrimoine bâti d'une grande valeur patrimoniale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine bâti possédant une valeur patrimoniale locale mais qui est plus fréquent ou banal ou fortement dénaturé ou dégradé à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Haie, alignement d'arbres ...)
-  Elément du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Fossé, cours d'eau ...)
-  Alignement végétal à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Prairie à enjeux à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Cours d'eau vis-à-vis desquels une règle d'implantation est définie au règlement écrit
-  Corridors de la TVB (Source : CPIE du Val d'Authie)

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)	N	Nch	Nt	Ne	Neq
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition
	Exploitation forestière	✓	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✗
	Hébergement	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✗	✗
	Restauration	✗	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nch	Nt	Ne	Neq
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	✓ Sous condition	✓ Sous condition	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition	✓ Sous condition
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X	✓ Sous condition

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nch	Nt	Ne	Neq
	Lieux de culte	x	x	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x	x	✓ Sous condition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x	x	x	✓ Sous condition	x
	Entrepôt	x	x	x	x	x
	Bureau	x	x	x	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x	x	x

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

■ SONT INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- A l'exception des campings et des parcs résidentiels de loisir, le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, ordures, etc. ;
- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation de construire ou d'aménager ;
- La création de nouvelles huttes de chasse ;
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

En outre, dans les périmètres rapprochés du captage d'eau potable sont interdits

- Le forage de puits ;
- L'ouverture d'excavations, autres que carrières ;
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes ;
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail ;
- Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substance destinée à la fertilisation des sols.
- Le stockage de tout produit ou substance destinée à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- L'établissement d'étables ou de stabulations libres ;
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail.

■ SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans toutes la zone :

Sont soumises à condition les constructions et installations suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que les travaux hydrauliques ;
- La reconstruction après sinistre à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans ;

- Les équipements publics de faible importance tels que des postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Les extensions des exploitations agricoles existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés en bleu sur le règlement graphique sous réserve qu'il remplisse les conditions suivantes :
 - o Il ne compromet pas le caractère naturelle de la zone ;
 - o La nouvelle destination est affectée au logement, à l'hébergement hôtelier et touristique ou au commerce de détail et à l'artisanat.
- Le changement de destination des bâtiments répertoriés en vert sur le règlement graphique sous réserve qu'il remplisse les conditions suivantes :
 - o Il ne compromet pas le caractère naturelle de la zone ;
 - o La nouvelle destination est affectée au commerce de détail et à l'artisanat, aux entrepôts et à l'industrie.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants ;
- Les extensions dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire (ou de 30m² supplémentaires pour les habitations de moins de 70 m²) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existants et sous réserve de ne pas dépasser 250m² d'emprise au sol sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation et de pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. Cette surface d'extension autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi ;
- Les annexes à l'habitation, à condition que leurs surfaces totales et cumulées ne dépassent pas 40 m² d'emprise au sol et qu'elles soient réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. Cette surface d'annexe autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi ;
- Pour les huttes existantes, l'entretien, la rénovation, l'extension limitée à 10m² de surface totale de hutte, restent autorisés ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone ;
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans le secteur Nt sont autorisés :

- Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les hébergements touristiques ;
- Les activités d'artisanat et de commerce de détail directement liées au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs ;
- Les activités de restauration directement liées au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
- Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage,

la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations et services généraux de la zone.

Dans le secteur Nch sont autorisés :

- Les activités de commerce de détail directement liées à l'activité touristique et commerciale des châteaux ;
- Les activités de restauration directement liées à l'activité touristique et commerciale des châteaux ;
- Les hébergements touristiques ;
- La transformation des bâtiments existants en logement, les extensions et annexes sont autorisées mais pas la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation ;
- Les autres équipements recevant du public lié à la mise en valeur des sites de loisirs, d'équipements et des sites patrimoniaux.

Dans le secteur Neq sont autorisés :

- Les constructions et aménagements liés à des équipements sportifs et de loisirs sous réserve qu'ils ne remettent pas cause le caractère naturel de la zone ;
- Les autres équipements recevant du public lié à la mise en valeur des sites de loisirs sous réserve qu'ils ne remettent pas cause le caractère naturel de la zone.
- Les équipements publics de faible importance tels que des postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que les travaux hydrauliques.

Dans le secteur Ne sont autorisés :

- La création, l'extension et la transformation des bâtiments et installations liés aux activités industrielles artisanales sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et qu'elles n'induisent aucune contrainte pour l'exploitation agricole.
- Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations et services généraux de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.
- Les équipements publics de faible importance tels que des postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que les travaux hydrauliques.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone naturelle et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole et industrielles sont limitées à 18 m.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1+un seul niveau de combles aménagées), sans dépasser 9 m de hauteur.

Pour les extensions des constructions, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle la construction principale.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur ne pourra pas excéder 6 m au point le plus haut.

La hauteur des autres constructions, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 12m au faîtage.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

■ Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique pour les bâtiments régulièrement édifiés et lorsque la reconstruction à l'identique est réalisée dans un délai de dix ans.

Pour l'ensemble de la zone urbaine et ses sous-secteurs, il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75m de l'axe des routes départementales RD939 et RD928.

■ Par rapport aux emprises ferroviaires :

Exceptés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum de la voie SNCF

■ Par rapport aux cours d'eau :

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 15m des cours d'eau repérés au plan de zonage.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante même si cette dernière ne respecte pas les conditions d'alignement ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la valorisation et à la gestion du cours d'eau ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

■ Par rapport au domaine public et aux autres voiries ouvertes à la circulation générale :

Les constructions à usage principal d'habitation doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

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

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

Recul par rapport aux limites séparatives :

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

Dans le cas de camping à la ferme, les caravanes doivent s'implanter à plus de 5 m des limites séparatives.

Les dépôts et installations divers doivent être implantées à 10 m au moins des limites des zones U et AU.

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

Emprise au sol :

<u>Zones concernées</u>	<u>Règles associées</u>
-------------------------	-------------------------

<u>Dispositions applicables aux zones Nch et Neq :</u>	L'emprise au sol totale et cumulée des nouvelles constructions à partir de la date d'approbation du présent PLUi est limitée à 200m ² .
<u>Dispositions applicables à la zone Nt :</u>	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.
<u>Dispositions applicables à la zone Ne :</u>	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.
<u>Dispositions applicables à la zone N :</u>	Il n'est pas fixé de règle.

Constructions sur une même propriété :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Chaque façade des constructions doit être traitée avec la même préoccupation de qualité architecturale qu'elle soit visible ou non depuis l'espace public. Les bâtiments annexes et extensions de la construction principale devront être traités en harmonie avec celle-ci.

Les surélévations et redressements de toitures des bâtiments existants devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt ou collectif.

Par ailleurs, pour l'ensemble de la zone urbaine et de ces sous-secteurs, sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...). Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction. Le bois est autorisé, ainsi que tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, ... réalisés avec des moyens de fortune.
- L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

Dispositions particulières pour les constructions nouvelles :

Construction à usage d'habitation :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à 2 pans au minimum avec une inclinaison de minimum 30°. Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments annexes et extensions.

Ces toitures devront être en harmonie avec la construction principale.

La couverture des bâtiments à usage d'habitation sera de teinte ardoise, rouge-orangé ou brun. La couverture des bâtiments sera de teinte ardoise, rouge-orangé ou brun. Les couvertures brillantes ou émaillées sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les châssis de toit, des panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions diverses

Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrés.

Les antennes paraboliques seront posées le plus discrètement possible et si possible non visibles de l'espace public.

Dispositions particulières pour les extensions et réhabilitation :

Les extensions et les opérations de réhabilitation devront respecter les dispositions relatives aux constructions neuves.

Toutefois, les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux dispositions relatives aux constructions neuves pourront présenter des caractéristiques différentes, dès lors que leurs formes, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

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

Clôtures :

Dans toute la zone N et ses secteurs :

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

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

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

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

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

Exceptions :

Ne sont pas concernées par les présentes règles :

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

Pour toutes les exceptions, les clôtures auront une hauteur maximale de 2,50 m et devront créer des perméabilités en partie basse afin de favoriser la libre circulation de la faune. Elles devront être obligatoirement doublées d'une haie vive afin de garantir leur intégration dans leur environnement naturel et paysager, et pourront être constituées :

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

Pour les murs existants dont la hauteur est supérieure à 2,50 m, la reconstruction à l'identique est autorisée.

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

Règles générales de plantation :

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes du règlement ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue »). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au « plan patrimoine urbain, architectural et paysager » sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, en jardin potager ou d'agrément.

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

Paragraphe 4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les stationnements seront systématiquement réalisés avec des matériaux perméables et assurant la transparence hydraulique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logements (hors garage).

Toute aire de stationnement destinée aux salariés, ou à la clientèle devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

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

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1: Desserte par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux personnes à mobilité réduite.

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

Accès :

Dispositions applicables à toutes les zones

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

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

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

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout nouvel accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque la situation d'une unité foncière permet d'accéder à plusieurs voies publiques ou privées ouvertes au public, l'accès carrossable devra être réalisé sur la voie où la gêne pour le piéton, l'utilisateur des voies et la circulation est moindre.

Voirie :

Dispositions applicables à toutes les zones :

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

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

Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

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

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Pour les constructions neuves, le compteur devra être implanté en limite de propriété.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif, installé sur l'unité foncière et conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire et en particulier le règlement d'assainissement collectif ou non collectif de la Communauté de communes des 7 Vallées.

Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à une convention de déversement avec un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Conformément à la réglementation en vigueur, la collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes. Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée. Ces réserves d'eaux pourront être utilisées pour l'arrosage des espaces verts et les toilettes conformément à la réglementation en vigueur.

Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

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

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

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

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

LEXIQUE

Accès

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

Acrotère

Élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie (voir Figure 19).

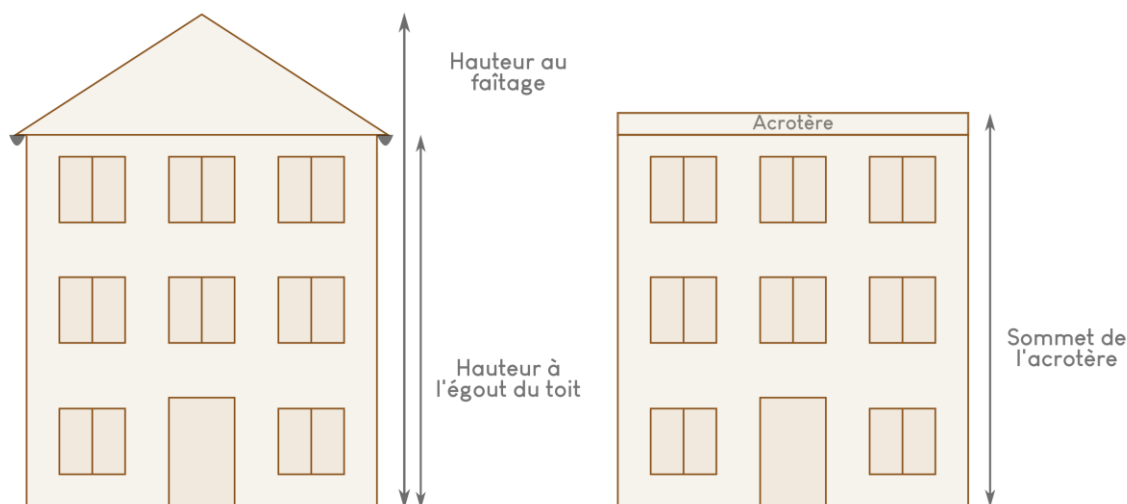


Figure 19. Illustration des différentes hauteurs

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.

Arbre de basse tige

Un arbre de basse tige, également connu sous le nom d'arbre en demi-tige ou simplement basse tige, est un type d'arbre fruitier ou ornemental qui est formé de manière à avoir un tronc principal court avant la première ramification. Le tronc principal mesure généralement entre 0,60 mètre et 1,20 mètre avant la première ramification. Parmi les arbres de haute tige, on retrouve par exemple le néflier, la viorne ou le prunelier (liste non exhaustive).

Arbre de haute tige

Un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. Le tronc principal, avant la première ramification, mesure généralement au moins 1,80 mètre à 2 mètres de hauteur. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de

l'ensemble du sujet dépendra de l'essence et de la variété plantée. Parmi les arbres de haute tige, on retrouve par exemple le chêne ou le hêtre (liste non exhaustive).

Arbre de moyenne tige

Un arbre de moyenne tige, aussi appelé arbre semi-tige, a un tronc principal dont la hauteur est généralement comprise entre 1,20 mètre et 1,80 mètre avant la première ramification. Parmi les arbres de moyenne tige, on retrouve l'érable champêtre, le charme ou le tilleul à petites feuilles (liste non exhaustive).

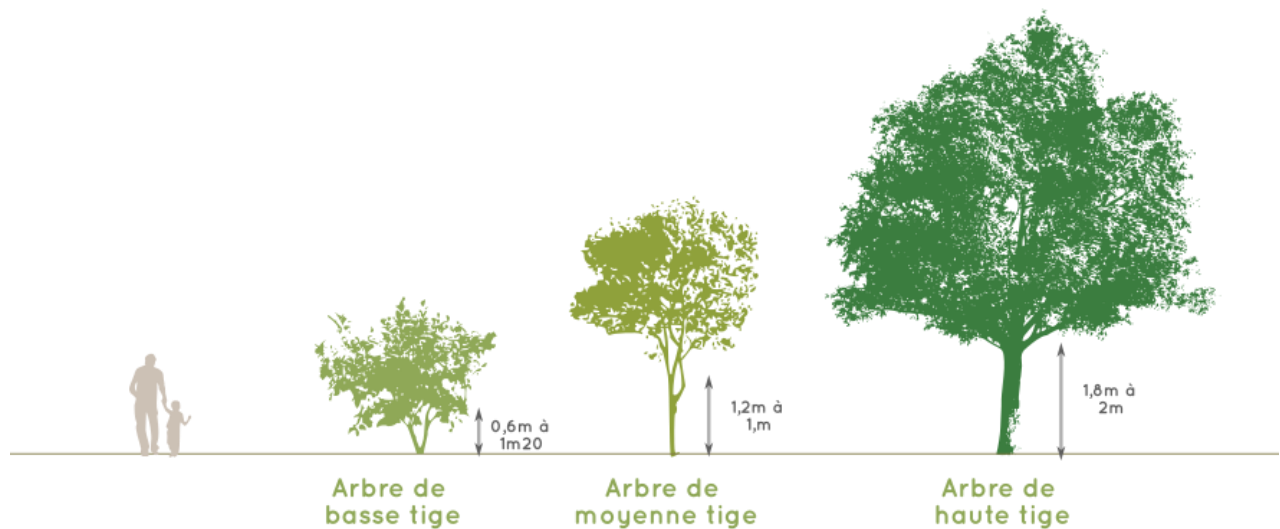


Figure 20. *Illustration des différentes hauteurs d'arbres*

Artisanat

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. Pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bureaux

Locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Commerce

Local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de services, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

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 et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Construction et installation répondant à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent avoir une gestion publique comme privée.

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.

Egout du toit

L'égout du toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration (voir Figure 19).

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.

Entrepôt

Bâtiment, hangar ou lieu où sont stockées provisoirement des marchandises.

Espace libre

Surface de terrain non occupée par les constructions.

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en

est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière

Processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Extension

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

Façade

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

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées (voir Figure 19).

Gabarit

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

Grande faune

Ensemble des espèces animales de grande taille présentes sur un territoire. Dans le cadre du PLU, la grande faune désigne principalement les mammifères et grands oiseaux nécessitant de vastes espaces pour leur survie, tels que les renards, blaireaux, cervidés (cerfs, chevreuils), les sangliers et certaines espèces de grands rapaces. La prise en compte de la grande faune dans l'urbanisme vise à limiter la fragmentation des milieux naturels et à favoriser les continuités écologiques essentielles à leurs déplacements. Pour faciliter leur passage et éviter les accidents ou blocages, les clôtures doivent être adaptées en étant suffisamment espacées, avec une hauteur inférieure à 1,20 m pour permettre le saut des cervidés, ou bien disposer de passages aménagés (portails ajourés, espaces non clôturés en bordure de corridors écologiques).

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.

Habitation

Construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier

Hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Industrie

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. Pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.

Installation

Une installation est un espace dans lequel l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations, clôtures...).

Limite d'emprise publique et de voie

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

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. 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.

Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés sont des matériaux issus de la matière organique renouvelable (biomasse), d'origine végétale, fongique ou animale (bois, fibres végétales, liège, laine, produits agricoles tels que le lin, le tournesol, le colza, ...).

Palissade

Clôture constituée uniquement de matériaux en bois. Elle peut être faite de planches, de lattes ou de pieux contigus et plantés en terre.

Parcelle en « drapeau » ou « en double rideau »

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

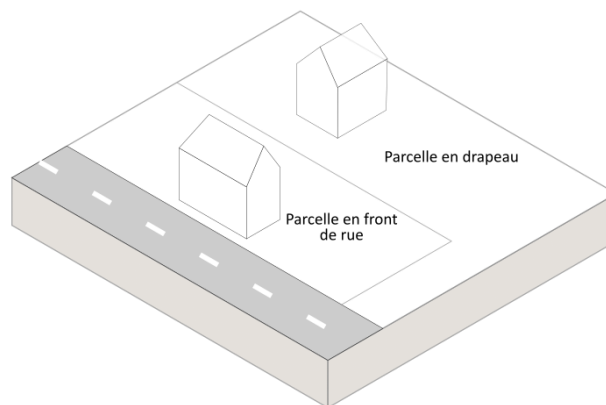


Figure 21. Illustration d'une parcelle en drapeau

Recul

Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Séquence bâtie

Une rue ou une voie présente une séquence bâtie lorsque la majorité des unités foncières présentes dans cette rue ou cette voie est bâtie.

Petite faune

Ensemble des espèces animales de petite taille vivant dans un milieu donné. Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLUi), la petite faune regroupe notamment les insectes, amphibiens, reptiles, oiseaux et petits mammifères (hérissons, rongeurs, chauves-souris, etc.), qui jouent un rôle essentiel dans l'équilibre des écosystèmes et la biodiversité locale. Leur préservation passe par la conservation des habitats naturels, des corridors écologiques et l'adaptation des aménagements urbains. Pour permettre leur déplacement, les clôtures doivent être adaptées en intégrant, par exemple, des passages spécifiques sous forme d'ouvertures (trous d'au moins 15 cm de diamètre à la base des clôtures) ou en utilisant des matériaux perméables comme des grillages à mailles larges surélevés de quelques centimètres du sol.

Pompe à chaleur

Les pompes à chaleur sont des dispositifs thermodynamiques permettant le chauffage, le rafraîchissement ou la production d'eau chaude sanitaire des constructions, comprenant une unité extérieure et, le cas échéant, une unité intérieure

Terrain naturel

Le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Unité foncière

Ilot composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant et sans enclave, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies

Pour l'application du règlement, 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 construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

ANNEXES

Définition du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Dispositions générales

Conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des 7 Vallées, les proportions minimales de surfaces éco-aménageables sont définies dans le cadre d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est un indicateur utilisé en urbanisme pour évaluer et promouvoir la biodiversité dans les zones urbaines. Il quantifie la proportion de surfaces écologiquement fonctionnelles, telles que les espaces verts, les toitures végétalisées, et les surfaces perméables, par rapport à la surface totale d'une parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient basé sur son efficacité écologique. Le CBS est utilisé pour s'assurer que les projets de construction incluent une part suffisante de surfaces végétalisées, contribuant ainsi à la gestion des eaux pluviales, la réduction des îlots de chaleur urbains, et l'amélioration de la qualité de vie et de la biodiversité urbaine.

Le CBS du PLUi de la Communauté de Communes des 7 Vallées est présenté ci-dessous. Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope par surface, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

Les règles du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) doivent être appliquées à l'ensemble de ou des unités foncières contiguës concernées. Si une partie d'une unité foncière est située dans un secteur ou une zone soumise au CBS, alors l'ensemble de cette unité foncière doit également respecter les règles du CBS.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de CBS édictées par le PLUi sont appliquées à la parcelle. Le coefficient ne s'applique pas aux :

- Extensions et/ou aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol cumulés (à compter de la date d'approbation du PLUi) des constructions existantes ;
- Les travaux de réhabilitation ou restructuration d'une construction ;
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ;
- Les voies et/ou emprises ouvertes au public y compris le stationnement ;
- Les espaces publics ;
- Les constructions, ouvrages, installations sur l'espace public.

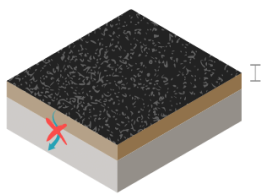
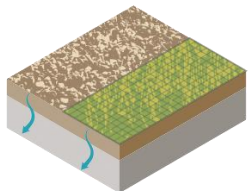
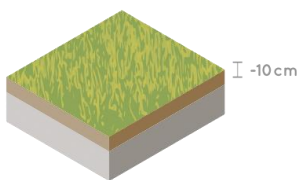
Mode de calcul

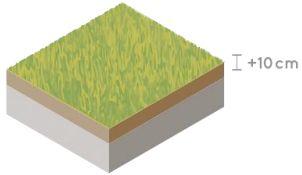
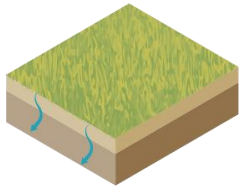
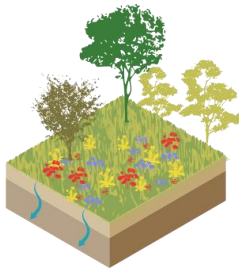
Le calcul du Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle ou d'une unité foncière et est réalisé sur la base de la somme des différents types de surfaces pondérés par un coefficient auquel s'ajoute la somme des bonus et des malus. Le calcul est le suivant :

$$CBS = \frac{\text{Surface écoaménagée 1} * \text{coefficient de pondération 1} + \text{Surface écoaménagée 2} * \text{coefficient de pondération 2} + \text{etc}}{\text{Superficie totale de l'unité foncière}} + \text{Bonus} - \text{Malus}$$

Les surfaces éco-aménagées et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-après.

Liste des surfaces éco-aménagées

Type de surface éco-aménagée	Illustration	Exemples	Coefficient
Zones artificialisées totalement imperméables	 <p><u>Surface artificialisée imperméable</u> Revêtement non perméable à l'air et à l'eau de pluie</p>	Bitume, béton, enrobé, constructions (dont habitations), pavés à joint ciment, etc.	0
Surfaces semi-perméables présentant un revêtement perméable à l'air et à l'eau de pluie	 <p><u>Surface semi perméable</u> Revêtement perméable à l'air et à l'eau de pluie</p>	Gravier, stabilisé, dallage, pavés à joint enherbé, dallage de bois, etc.	0,3
Espaces végétalisés sur dalle sans corrélation avec la pleine terre d'une épaisseur de terre végétale inférieure à 10 cm	 <p><u>Espace vert sur dalle</u> Espace végétalisé avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 10cm</p>	Toitures terrasses, surfaces végétalisées sur dalles, etc.	0,4

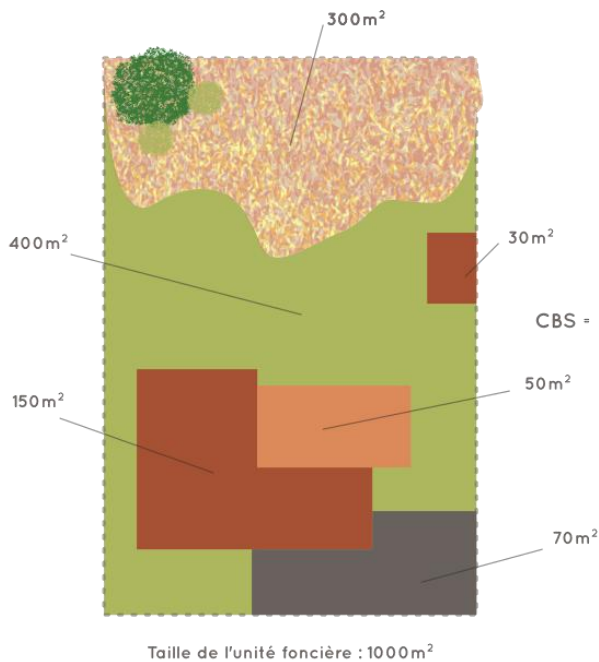
Type de surface éco-aménagée	Illustration	Exemples	Coefficient
Espaces végétalisés sur dalle sans corrélation avec la pleine terre d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 10 cm	 <p>Espace vert sur dalle Espace végétalisé avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 10 cm</p>	Toitures terrasses, surfaces végétalisées sur dalles, etc.	0,5
Espaces de pleine terre composés d'une végétation majoritairement monospécifique	 <p>Espace de pleine terre Pelouse, culture majoritairement monospécifique</p>	Pelouse monospécifique, surface ensemencée donnant un tapis vert, homogène, peu ou non fleuri (pelouse, stade de football, golf...).	0,8
Espaces de pleine terre composés d'une végétation majoritairement plurispécifique	 <p>Espace de pleine terre Espace végétalisé plurispécifique et/ou zone arbustive ou arborée</p>	Surface semi-naturelle, ensemencée ou plantée avec une grande variété de fleurs ou d'espèces destinées à la culture vivrière (potager, prairie, jachère...) ou surface plantée d'espèces d'arbustes et/ou d'arbres (boisement, bosquets, massifs...)	1

Bonus pour plantation/Malus pour abattage d'arbres

Des bonifications et des malus peuvent contribuer à atteindre le résultat :

Bonus/Malus	Eléments	Bonus/Malus écologique (dans la limite de 10 points)
Bonus	Arbre de haute tige planté sur une parcelle de plus de 1000m (En sus des obligations de plantation contenues dans les règlements de zone)	+0,01 par arbre
Bonus	Arbre de moyenne tige planté sur une parcelle de plus de 1000m (En sus des obligations de plantation contenues dans les règlements de zone)	+0,002 par arbre
Bonus	Arbre de moyenne ou basse tige planté sur une parcelle de moins de 1000m (En sus des obligations de plantation contenues dans les règlements de zone)	+0,005 par arbre
Bonus	Arbre existant conservé	+0,02 par arbre
Malus	Destruction de haie existante sur plus de 5m de longueur	- 0,001 par mètre linéaire

Exemples



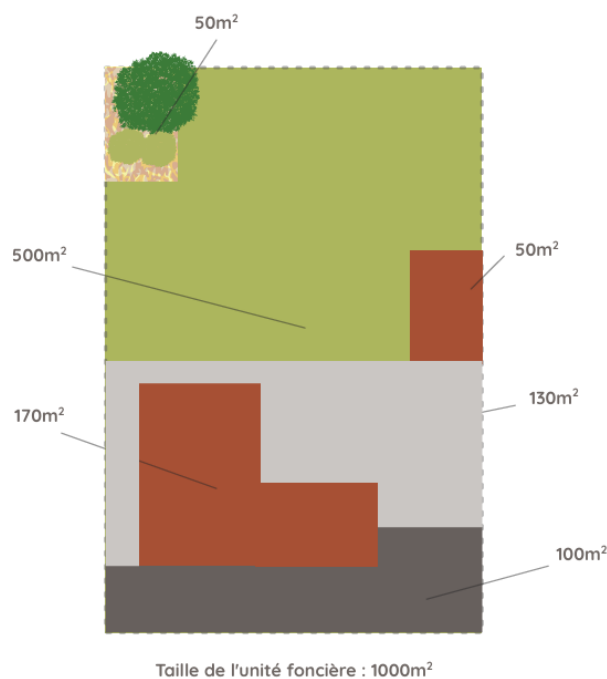
Calcul du CBS :

Surfaces artificialisées : 150+30+70 = **250m²**
 Surfaces semi perméables présentant un revêtement perméable à l'air et à l'eau de pluie : **50m²**
 Surfaces de pleine terre composées d'une végétation majoritairement monospécifique : **400m²**
 Surfaces de pleine terre composées d'une végétation majoritairement plurispécifique : **300m²**
 Bonus : **1 arbre de haute tige**
 Bonus : **2 arbres de moyenne tige**

$$CBS = \frac{250*0 + 50*0,3 + 400*0,8 + 300*1}{1000} + 1*0,001 + 2*0,002 = 0,640$$

Types de surfaces :

- Constructions (maison, annexes, extensions)
- Pelouse monospécifique
- Prairie fleurie et bosquet
- Terrasse avec dalles en bois
- Surface de stationnement en enrobé
- Arbre de haute tige
- Arbre de moyenne tige



Calcul du CBS :

Surfaces artificialisées : 150+30+70 = **450m²**
 Surfaces de pleine terre composées d'une végétation majoritairement monospécifique : **500m²**
 Surfaces de pleine terre composées d'une végétation majoritairement plurispécifique : **50m²**
 Bonus : **1 arbre de haute tige**
 Bonus : **2 arbres de moyenne tige**

$$CBS = \frac{450*0 + 500*0,8 + 50*1}{1000} + 1*0,001 + 2*0,002 = 0,455$$

Types de surfaces :

- Constructions (maison, annexes, extensions)
- Pelouse monospécifique
- Prairie fleurie et bosquet
- Terrasse en béton
- Surface de stationnement en enrobé
- Arbre de haute tige
- Arbre de moyenne tige

Liste des essences végétales locales

<p>ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES</p>	<p>Aubépine Charmille Hêtre en haie basse Bourdaine Cornouiller sanguin Eglantier Erable champêtre Fusain d'Europe Néflier Nerprun purgatif Noisetier Orme résistant Prunellier Sureau noir Viorne mancienne Viorne obier</p>	<p><i>(Crataegus monogyna)</i> <i>(Carpinus betulus)</i> <i>(Fagus sylvatica)</i> <i>(Frangula alnus)</i> <i>(Cornus sanguinea)</i> <i>(Rosa canina)</i> <i>(Acer campestre)</i> <i>(Evonymus europaeus)</i> <i>(Mespilus germanica)</i> <i>(Rhamnus catartica)</i> <i>(Corylus avellana)</i> <i>(Ulmus resista)</i> <i>(Prunus spinosa)</i> <i>(Sambucus nigra)</i> <i>(Viburnum lantana)</i> <i>(Viburnum opulus)</i></p>
<p>ARBRES A UTILISER DAVANTAGE EN ISOLE</p>	<p>Aulne glutineux Bouleau verruqueux Chêne pédonculé Chêne sessile Erable champêtre Erable sycomore Frêne commun Merisier Néflier Noisetier Noyer commun Orme résistant Saule blanc Saule des vanniers Saule marsault Sorbier blanc Sorbier des oiseleurs Sureau à grappes Tilleul à petites feuilles Tilleul à grandes feuilles</p>	<p><i>(Alnus glutinosa)</i> <i>(Betula pendula ou verrucosa)</i> <i>(Quercus robur)</i> <i>(Quercus petraea)</i> <i>(Acer campestre)</i> <i>(Acer pseudoplatanus)</i> <i>(Fraxinus excelsior)</i> <i>(Prunus avium)</i> <i>(Mespilus germanica)</i> <i>(Corylus avellana)</i> <i>(Juglans regia)</i> <i>(Ulmus resista)</i> <i>(Salix alba)</i> <i>(Salix viminalis)</i> <i>(Salix caprea)</i> <i>(Sorbus aria)</i> <i>(Sorbus aucuparia)</i> <i>(Sambucus racemsa)</i> <i>(Tilia cordata)</i> <i>(Tilia platyphyllos)</i></p>
<p>HAIE ET ARBRES ISOLEES MARCESCENTS</p>	<p>Hêtre Charme</p>	<p><i>(Fagus sylvatica)</i> <i>(Carpinus betulus)</i></p>
<p>HAIE ET ARBRES ISOLEES PERSISTANTS ET SEMI- PERSISTANTS</p>	<p>Houx Troène d'Europe</p>	<p><i>(Ilex aquifolium)</i> <i>(Ligustrum vulgare)</i></p>

PLANTES GRIMPANTES	Lierre Vigne vierge Houblon Glycine Hortensia grimpant Chèvrefeuille	<i>(Hedera helix)</i> <i>(Parthenocissus tricuspidata)</i> <i>(Humulus lupulus)</i> <i>(Wistéria sinensis)</i> <i>(Hydrangea petiolaris)</i> <i>(Lonicera)</i>